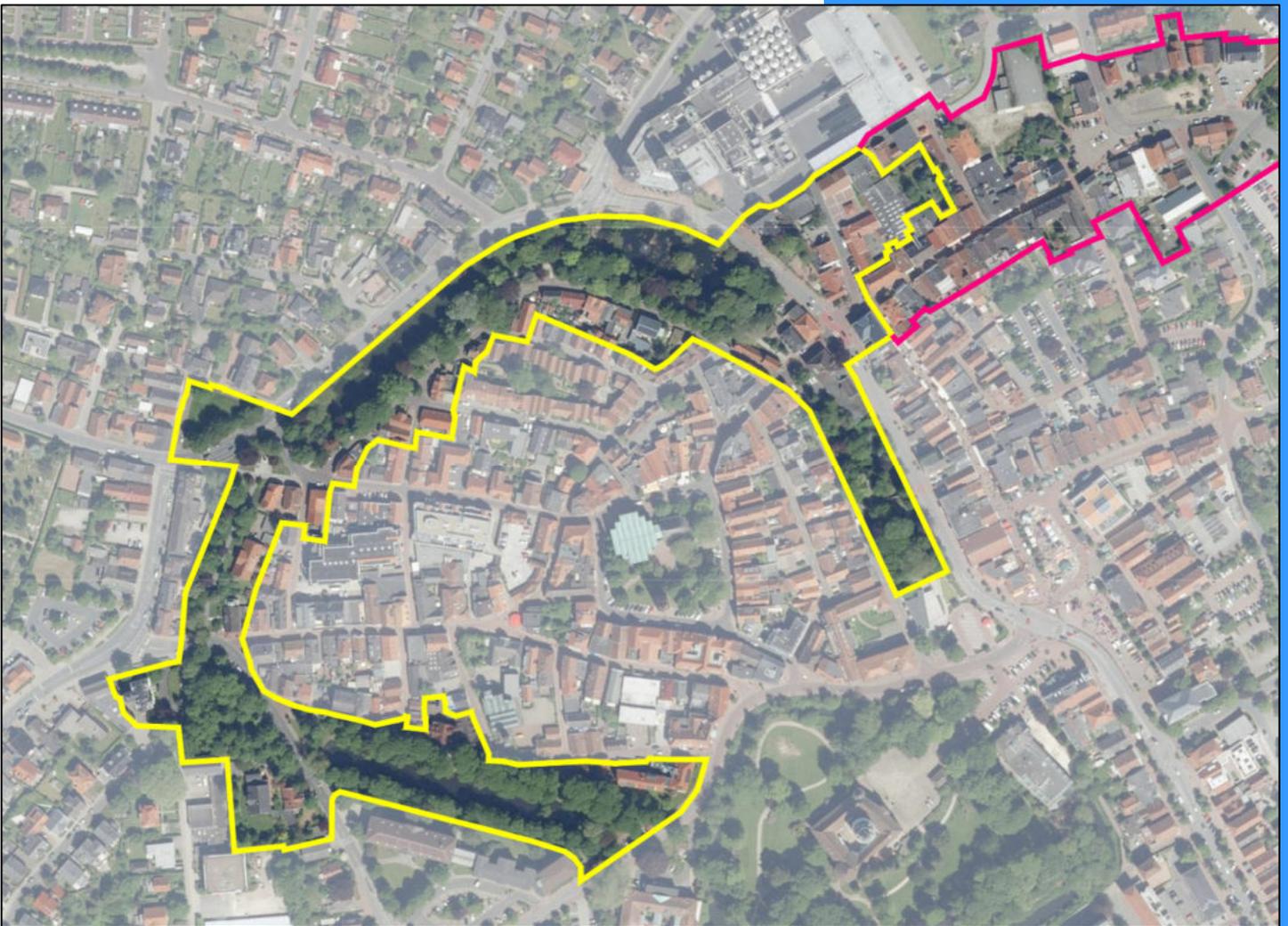


2019

Stadt Jever

Erweiterung des Sanierungsgebiets IV
„Lohne / Schlachte / Hooksweg / Wallanlagen“



Vorbereitende Untersuchungen zur städtebaulichen Sanierung
Programmkomponente „Städtebaulicher Denkmalschutz“



STADT JEVER

Am Kirchplatz 11

26441 Jever



BONER + PARTNER

STADTPLANER ARCHITEKTEN INGENIEURE

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

ERWEITERUNG SANIERUNGSGEBIET IV

STADT JEVER

Juli 2019

Auftraggeber

STADT JEVER

Am Kirchplatz 11
26441 Jever

Bearbeitung

Herr Uwe Hagedstedt
Tel.: 04461 939-241
Fax: 04461 939-100
hagedstedt@stadt-jever.de

Auftragnehmer

BONER + PARTNER

Stadtplaner Architekten Ingenieure
Auf der Gast 36A
26316 Varel-Nordseebad Dangast
Thomas-Mann-Str. 25
26133 Oldenburg
buero@boner-partner.de

Unterstützung

Diekmann • Mosebach & Partner
Oldenburger Straße 86
26180 Rastede
info@diekmann-mosebach.de

Inhaltsverzeichnis

I	Bestandsaufnahme	4
1.0	Stadt Jever und die Vorstadt	4
2.0	Stadterneuerung in Jever	8
3.0	Sanierungsgebiet IV in Jever	10
3.1	Elisabethufer / Von-Thünen-Ufer	10
3.2	Ehemalige Wallanlagen	12
4.0	Städtebaulicher Denkmalschutz	15
5.0	Bauleitplanung	15
6.0	Vorbereitende Untersuchungen – Bürgerbeteiligung (BauGB § 141)	17
II	Bestandsanalyse – städtebauliche Missstände	23
1.0	Raum- und Flächen-Struktur	23
2.0	Bauliche Struktur	27
2.1	Baudenkmale und erhaltenswerte Gebäude	27
2.2	Schäden und Mängel an der Bausubstanz	30
3.0	Nutzungsstruktur	33
4.0	Städtebauliche Missstände	35
III	Städtebauliches Konzept	38
1.0	Ziele und Zwecke der Sanierung	38
2.0	Erweiterung des Sanierungsgebiets IV	39
3.0	Zukünftige Funktion des erweiterten Stadtbereichs	42
4.0	Schaffung eines räumlichen Bindegliedes	44
5.0	Behebung von Missständen	46
5.1	Ordnungsmaßnahmen	46
5.2	Baumaßnahmen	46
6.0	Maßnahmen, Kosten- und Finanzierungsübersicht (BauGB § 149)	47
7.0	Abgrenzung des Sanierungsgebietes	49
8.0	Verfahren nach dem besonderen Städtebaurecht	51
9.0	Begründung des qualifizierten öffentlichen Interesses an der Sanierung	52

I Bestandsaufnahme

1.0 Stadt Jever und die Vorstadt

(s. Plan Nr. 1 und 2: Historische Karte, S. 5+6)

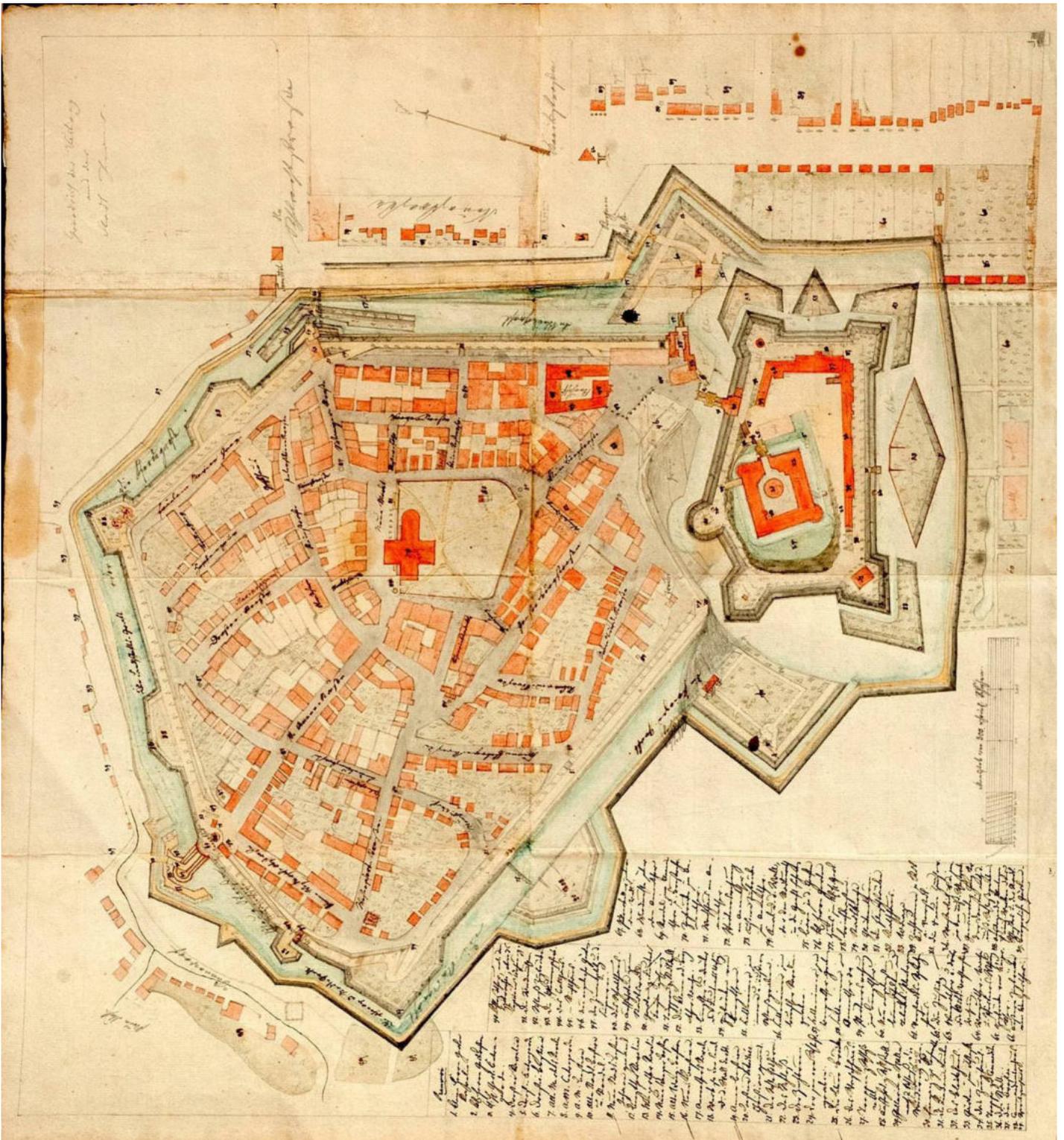
Die mittelalterliche Kernstadt hat sich direkt neben der Burg und späterem Schloss entwickelt; Stadtsiedlung und Burg waren jeweils eigenständig mit Wall, Mauer und Graben befestigt.

Für den Handel und die Schifffahrt entstanden außerhalb der Stadtmauern der große Marktplatz, heute Alter Markt, und der Flusshafen am Hookstief, Schlachte genannt.

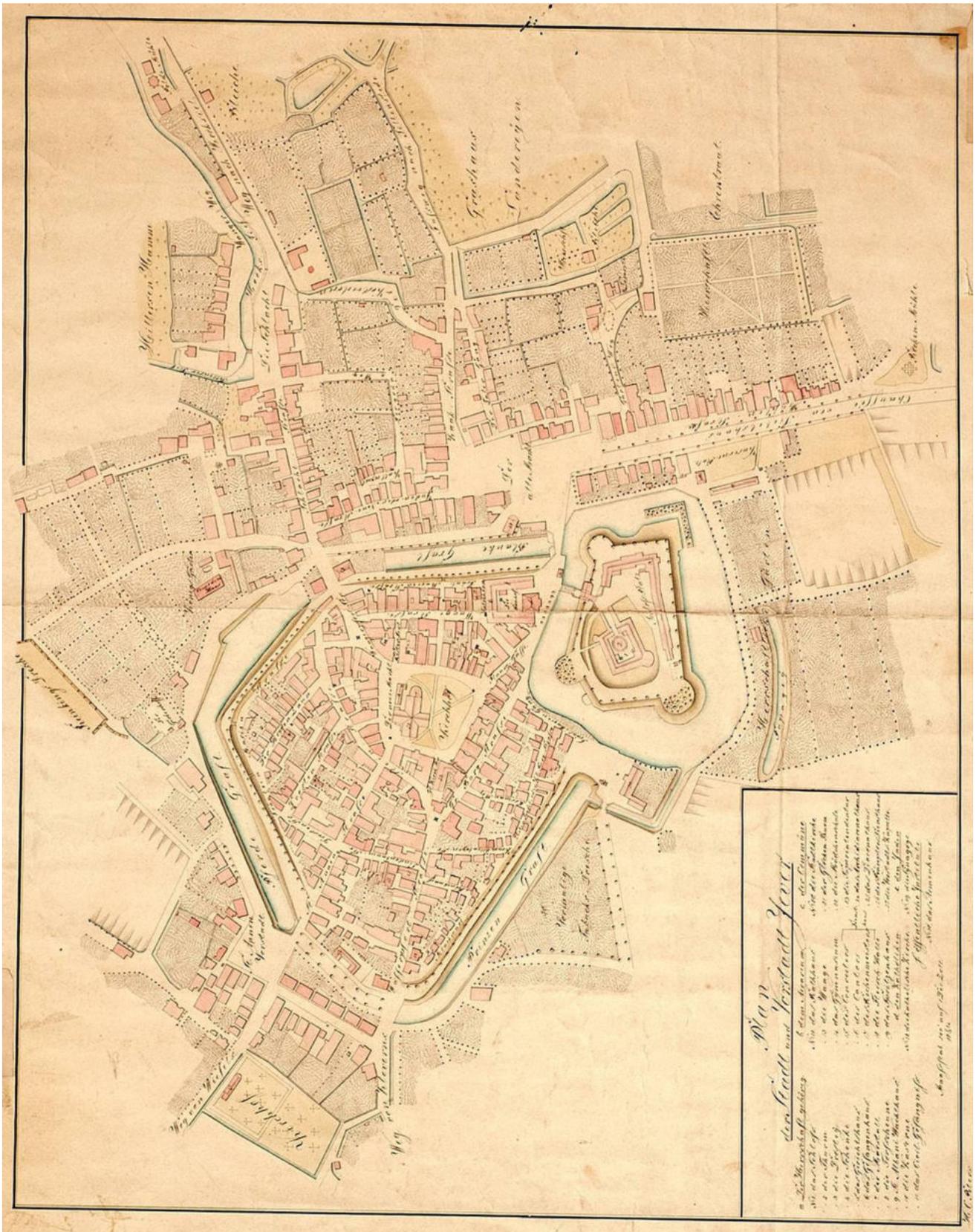
An beiden Plätzen siedelten sich nach und nach neue Bürger an, sei es, weil es in der Kernstadt keinen Raum mehr gab oder weil die Menschen direkt mit den Nutzungen am Hafen und auf dem Marktplatz verbunden waren. Es entstanden so zwei Vorstädte, die nicht in die Stadtbefestigung einbezogen waren.

Mit der Aufhebung der Kernstadtbefestigung ab 1795 konnte die Marktvorstadt mit der Kernstadt verschmelzen. Durch den Niedergang des Schlachtehafens zum Ende des 19. Jahrhunderts nahm auch der Verkehr zwischen Kernstadt und Schlachte ab, sodass auch keine intensivere Integration beider Siedlungen mehr stattfand.

Eine dritte Vorstadt ist außerhalb des St. Annen-Tores entstanden, wo die Straße nach Wiefels (heute Schillerstraße) und weiter in das Wangerland und dort auch zum Harlesiel-Hafen führt. Die Verschmelzung dieser Vorstadtsiedlung ist frühzeitig durch die Aufhebung eines Teilstücks der Graft versucht worden. Allerdings bewirken die Führungen der Straße Elisabethufer und der Blumenstraße sowie die Gestaltung von Blumenstraße mit Grünfläche bis heute eine stark trennende Wirkung.



Plan Nr. 1: Historische Karte von Jever (1768)



Plan Nr. 2: Historische Karte von Jever (1824)

2.0 Stadterneuerung in Jever

(s. Plan Nr. 3: Städtebauliche Sanierung Jever, S. 8)

Ab 1972 wurde in der Kernstadt ein erstes Sanierungsgebiet eröffnet, das einen für die städtebauliche Entwicklung wichtigen Altstadtbereich beinhaltete, der sich substantiell, strukturell und funktionell in einem sehr schlechten Zustand befand.

1985 folgte dann ein wesentlich größeres Sanierungsgebiet II, das die Bereiche östlich des Kirchplatzes bis einschließlich den Schlachte-Bereich umfasste und 4 Jahre später um einen kleineren Bereich (IIa) westlich und südlich des Kirchplatzes erweitert wurde.

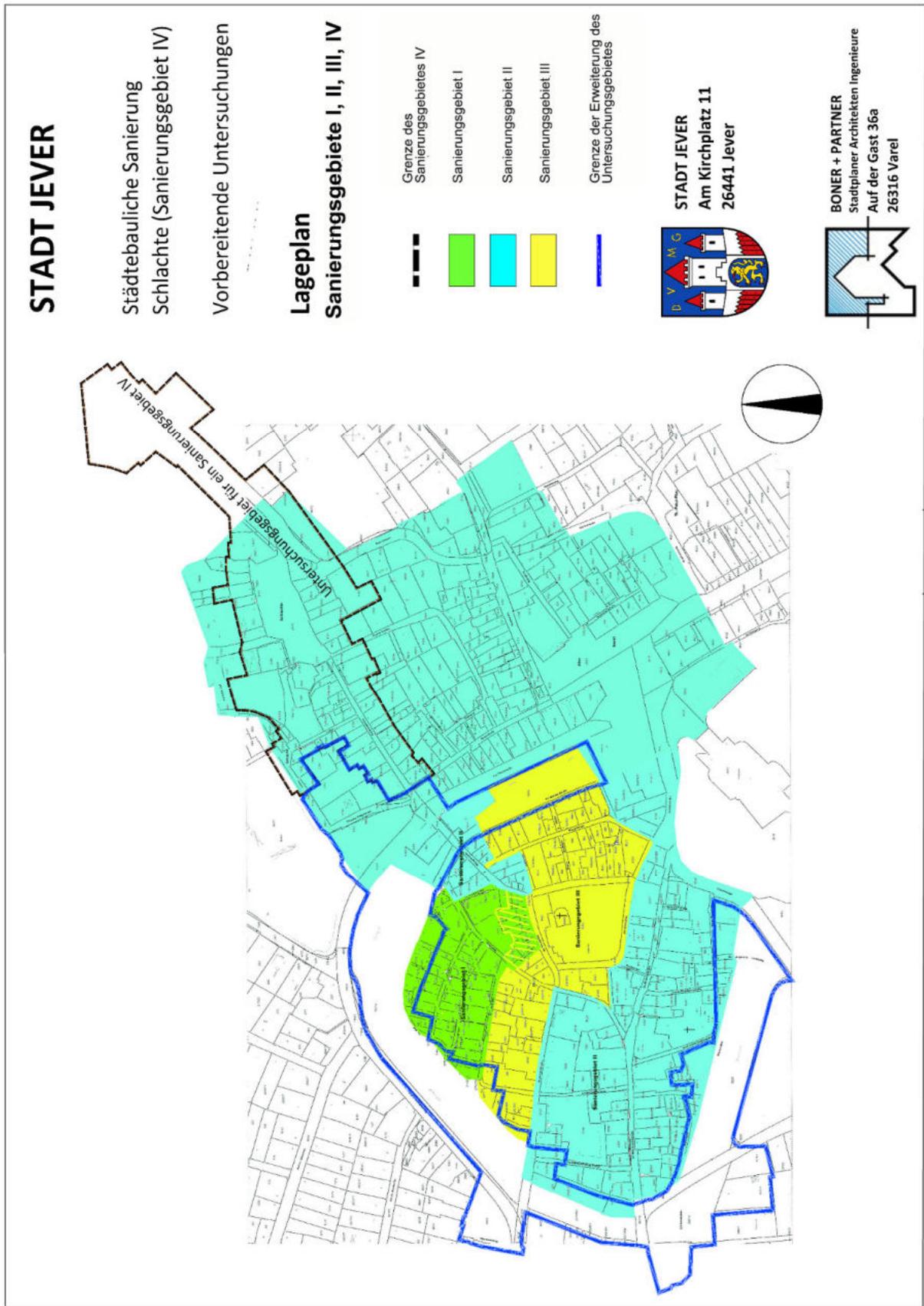
Erst 2004 konnte dann die Stadtmitte mit Kirchplatz und St. Annen-Straße in das Städtebau-Förderungsprogramm aufgenommen werden.

2015 wurde dann das Sanierungsgebiet IV eingerichtet. Es war erkannt worden, dass im Nordostbereich des Sanierungsgebietes II nach dessen Abschluss noch weitere, teils erhebliche städtebauliche Missstände festzustellen waren.

Soweit die historischen Wallanlagen mit den Sanierungsmaßnahmen I, II, IIa und III berührt oder erfasst worden sind, können an den denkmalgeschützten und erhaltenswerten Anlagen keine Maßnahmen zur Sicherung oder Verbesserung durchgeführt werden. Gemäß den Zielen der jeweiligen Programme und den zur Verfügung stehenden Mitteln mussten solche Maßnahmen nachrangig beschieden werden.



Bild Nr.1: Wallanlagen Heute



Plan Nr. 3: Städtebauliche Sanierung Jever, Sanierungsgebiete I, II + III

3.0 Sanierungsgebiet IV in Jever

(s. Plan Nr. 4: Untersuchungsgebiet, S. 13)

Besonders im Bereich ehemaliger Schlachthafen und in der Schlachtstraße ergaben sich gestalterische Defizite und bauliche Mängel an privaten Gebäuden, öffentlichen Bauten und Infrastruktur-Objekten. Diese Missstände trugen augenfällig zu einem Rückgang der Attraktivität des Vorstadtviertels bei. Der Geltungsbereich des Sanierungsgebietes IV wurde im Nordosten an der Linie Theodor-Fetkötter-Straße / Neue Straße begrenzt. Nach den Einzelbauten Schlachtstraße Nr. 1 und Nr. 2 quert die Straße Von-Thünen-Ufer, diese war bisher als Bundesstraße 210 qualifiziert und diente als Durchgangs- und Zielstraße entlang der historischen Kernstadt-Wallanlage. Erst durch einen Umbau der Verkehrsführungen konnten die Straßen Elisabethufer und Von-Thünen-Ufer zur kommunalen Straße abgestuft werden.



Bild Nr.2: Übergang Schlachtstraße zum Von-Thünen-Ufer/ Elisabethufer

3.1 Elisabethufer / Von-Thünen-Ufer

Der Übergangsbereich der Straßen Elisabethufer und Von-Thünen-Ufer, zwischen Wangerstraße und Schlachtstraße konnte nicht in den Geltungsbereich der Sanierungsmaßnahme IV einbezogen werden, obwohl deren Zielsetzung durchaus auf den wichtigen Zusammenhang zwischen Kernstadt- und Vorstadt-Bereich hinweist. Für die Nachhaltigkeit der Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird die Aufhebung der

Barrierewirkung des zerschneidenden Straßenverlaufs zur Voraussetzung für ein positives Sanierungsergebnis.

Eine ähnlich hemmende Wirkung zeigt sich in der Wangerstraße im Bereich der ehemaligen Wallanlagen. Nach Nordwesten sind diese als Grünanlage rechts und links von dem Haus Wangerstraße Nr. 11 nur als offene nicht definierte Räume wahrnehmbar. Nach Südosten ist die ehemalige Wallanlage durch den Baukörper Wangerstraße Nr. 14 verdeckt. Nur die Einmündung der nur einseitig bebauten Fräulein-Marien-Straße lässt einen Blick in eine Grüngestaltung zu. Die Reihung der eng aneinander stehenden Fassaden ist hier – vom Kirchplatz kommend – zu Ende. Nach den seitlichen Lücken im Straßenraum und den Einzelbauten Nr. 13 und Nr. 15 sowie Nr. 14 gegenüber endet der Stadtraum Wangerstraße abrupt. Man steht an einer quer verlaufenden offenen Verkehrsstraße.



Bild Nr.3: Schlachtstraße Nr.1

Die große Breite der Straße, die offenen Enden der geschlossenen Straßenräume der Wangerstraße und Schlachtstraße sowie die vier einzelnen Eckbauten (Wangerstraße Nr. 14, Nr. 15 und Schlachtstraße Nr. 1, Nr. 2) verhindern einen stadträumlichen Zusammenhang der beiden Seiten.

Es bleibt der Eindruck einer schwer passierbaren Straßenkreuzung. Der historische Stadtplan von 1824 (s. Plan Nr.2: S. 6) zeigt bereits die vier Eckbauten und das Vorspringen des Gebäudes Schlachtstraße Nr. 3 und die dazwischen liegende Freifläche ohne Nutzung.

3.2 Ehemalige Wallanlagen

Der historische Stadtplan von 1768 (s. Plan Nr. 1: S. 5) stellt noch Art und Verlauf der Befestigung von Kernstadt und Schloss dar. Das Stadtmodell im Schloss für diese Zeit zeigt dreidimensional die Ausführung und Größenordnung von Mauer, Wall und Graben.

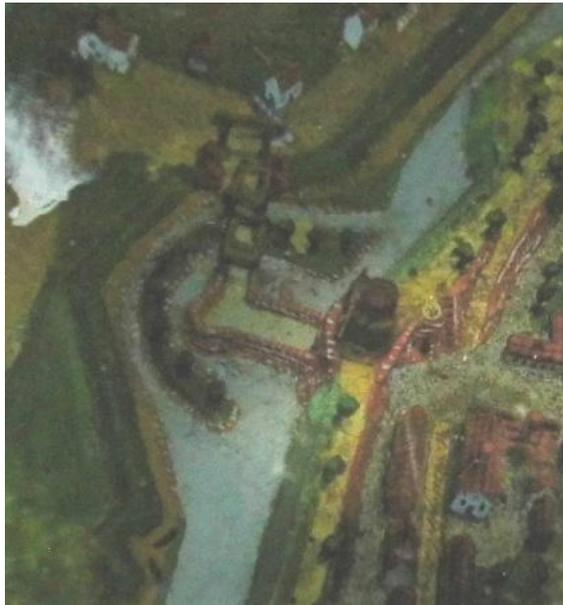


Bild Nr.4: Ausschnitt des Stadtmodells Bereich St. Annen-Tor

Ab 1795 wird der heutige Stadtkern entfestigt. Ein historischer Plan von 1824 (s. Plan Nr. 2: S. 6) stellt bereits die entfernten und umgebauten Teilbereiche der Wallanlagen, Stand nur 30 Jahre später, dar.

Zwischen St. Annen-Straße und Wasserfortstraße wurde die Graft aufgefüllt und die Fläche als Parkallee gestaltet. Der innere sowie der äußere Wall wurde abgetragen und mit Häusern bebaut.

An der Stelle des Wangertores entstanden auf den aufgefüllten Graftflächen zwei Wohn- und Geschäftshäuser heute Wangerstraße Nr. 13 und Nr. 14.

Im weiteren Verlauf wurde der Graftenverlauf noch an anderen Stellen durchbrochen, um Wege in der Stadt auch nach draußen fortzusetzen, wie z.B. Kleine Rosmarienstraße, und Freiflächen zu gewinnen, wie z.B. der Schlosserplatz.

In einer Studie (Gier 1888) werden für alle ehemaligen Wallflächen, die nicht bebaut wurden, entlang der Graften Parkalleen dargestellt, wie sie heute noch

nachzuvollziehen sind. Für die größeren Flächen sind barock gestaltete Gartenanlagen zu sehen, die so nicht zustande gekommen sind. Von den Wällen ist zum Teil noch eine kleine Erhöhung vorhanden, auf denen dann die Gehwege und das begleitende Grün verlaufen.

Die Graften als sperrendes Element vor der inneren Wall-/Mauer der städtischen Wehranlage, können heute auf den beidseitigen Gehwegen gut begangen und eingesehen werden. Prinzen- und Duhmsgraft verlaufen in kanalartiger Form mit parallelen Ufern. Die Blankgraft ist mittig mit einer querenden Brücke überbaut; das rückwärtige Druckereigebäude des Verlagsgebäudes Wangerstraße Nr. 14 verkürzt den Wasserlauf im Norden. Die Pferdegraft besitzt mittig an der Südseite eine Balkon-artige Sitzterrasse mit Sitzgelegenheiten nahe am Wasser. In den sonst steilen Uferanlagen bestehen nur noch zwei Zutrittsstellen. Ein Tränken von Pferden oder das Schöpfen von Wasser ist nicht mehr möglich. Die Ufersicherung in Wasserhöhe lässt kein Betreten zu. Der Verbau zeigt verschiedene Schäden, die sich allmählich durch Wellenschlag vermehren.

Die Wasserzüge sind allerdings stehende Gewässer. Es gibt keine nennenswerte hydraulische Verbindung untereinander. Da auch keine leistungsstarken Wasserzuläufe bestehen, sorgen nur einzelne Springbrunnen für eine physikalische Bewegung der Wasserflächen. Die heute geringe Wassertiefe der Prinzengraft macht sie im Sommer anfällig für vermehrte Algenbildung, stärkeren Bewuchs, Verschlammung und Austrocknung.

Die ehemaligen Wall-/Graben-Anlagen stellen in ihrer verbliebenen Gestalt und ihrer fast vollständigen Geschlossenheit eine städtebauliche Besonderheit für denkmalgeschützte Kleinstädte in Nordwestdeutschland dar. Zusammen mit der Schlossanlage bilden sie ein herausragendes ganzheitliches Städtebau- und Kulturdenkmal. Dessen Erhaltung muss im Zusammenhang mit ihren funktionalen Qualitäten hoch bewertet werden, z.B. Wasser- Grün- Kleinklima, Erholung und Freizeit-Betätigung mitten in der Stadt, Stadtcharakter bildend, touristische Qualität.



Plan Nr. 4: Untersuchungsgebiet Lohne/Schlachte/Hooksweg/Wallanlagen

4.0 Städtebaulicher Denkmalschutz

Der Städtebauliche Denkmalschutz wird bereits in dem Ergebnisbericht zur VU zum Sanierungsgebiet IV der Stadt Jever von Oktober 2014 hinreichend erläutert.

5.0 Bauleitplanung

(s. Plan Nr. 5: Übersicht der gültigen B-Pläne, S. 15)

In der geplanten Erweiterung des Sanierungsgebietes gelten mehrere unterschiedliche B-Pläne, jedoch wird der Erweiterungsbereich nicht vollständig abgedeckt.

Die betreffenden B-Pläne sind Nr. 22 mit Änderung 1 und 2, Nr. 24 mit Änderung 2, Nr. 27, Nr. 29 sowie Nr. 91.

B-Plan Nr. 22 umfasst den Bereich zwischen Albanistr. und Schlosserplatz und regelt hauptsächlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Flächennutzung des Geltungsbereiches. In Änderung 1 wird genauer auf die Gestaltung der Gebäude zwischen der Rosmarinstraße und der Mönchwarf eingegangen und der Erhalt der Allee auf der Nordseite der Prinzengraft festgeschrieben. Änderung 2 hebt den bestehenden B-Plan 22 in zwei Teilbereichen an der Mönchwarf und an der Kleinen Burgstraße wieder auf.

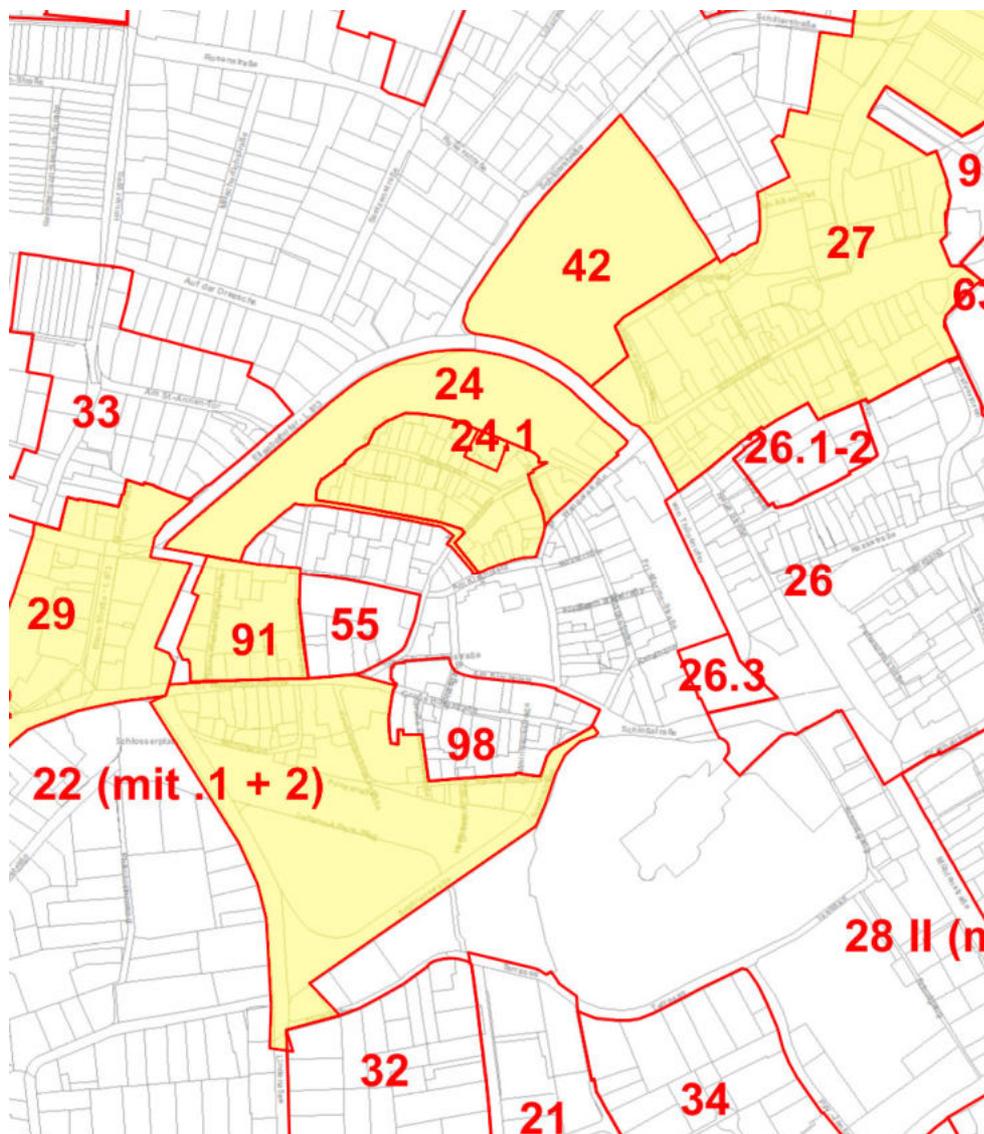
B-Plan Nr. 24 umfasst den Bereich der Duhmsgraft und Pferdegraft und den Altstadtbereich, begrenzt durch die Drostestraße, die Wangerstraße und die Graften. Er regelt die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Flächennutzung. Änderung 2 umfasst nur eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung an der Straße am Wall.

B-Plan Nr. 27 umfasst hauptsächlich den Bereich der Schlachte. Die Festsetzungen berücksichtigen in umfangreicher Form die historischen Strukturen in dem Bereich und die damit zu sichernden Gestaltungen, Nutzungen und Erschließungen. Das angestrebte Sanierungskonzept wird durch den BP im Wesentlichen bereits unterlegt. Insbesondere die denkmalpflegerischen Ziele sind durch weitgehende Festsetzungen bereits

soweit geregelt, dass sich die beabsichtigte räumliche Verdichtung an der Schlachte konsequent in die bauleitplanerische Struktur einbinden lässt.

B-Plan Nr. 29 umfasst den Bereich von der Blumenstraße zum Schlosserplatz, er regelt die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Flächennutzung.

B-Plan Nr. 91 umfasst den Bereich von der kleinen Wasserfortstraße bis zur Steinstraße. Er regelt die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Flächennutzung, jedoch betrifft dieser B-Plan nur zwei Gebäude sowie dem dazugehörigen Straßenbereich des Sanierungsgebietes.



Plan Nr. 5: Übersicht der gültigen B-Pläne im Untersuchungsgebiet

6.0 Vorbereitende Untersuchungen – Bürgerbeteiligung (BauGB § 141)

(s. Plan Nr. 4: Untersuchungsgebiet, S. 13)

Mit den Untersuchungen des Stadtbereiches an den ehemaligen Wallanlagen einschließlich Übergang zur Schlachtstraße hat die Stadt Jever das Büro Boner+Partner (B+P) Varel / Oldenburg beauftragt. Unterstützt werden die Architekten und Stadtplaner durch das Büro Diekmann • Mosebach und Partner (DMP) Rastede bezüglich Grün- und Freianlagen. Neben Bestandsaufnahme und Auswertung der Ergebnisse waren auch die Erkenntnisse aus dem bestehenden Sanierungsgebiet IV Schlachte-Lohne-Hooksweg zu bewerten, dessen unzureichender Bezug zur Kernstadt den Erfolg der Sanierungsmaßnahme zu schmälern droht.

Die Untersuchungen der ehemaligen Wall- und Grabenanlagen wurden auf der Grundlage der Arbeiten des Büros DMP zum Masterplan „Wallanlagen“ durchgeführt. Innerhalb eines vorläufigen Geltungsbereichs wurden Topografie, städtebauliche Strukturen, Infrastruktur- und Gebäudesubstanzen, Funktionen und Nutzungen, Historie, Baugestalt und Denkmalschutz untersucht. Das Büro B+P ist von der Stadt Jever auch mit der Entwicklung eines „Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes“ beauftragt worden. Das ISEK untersucht und bewertet die Einbindung eines erweiterten Sanierungsbereiches in die Gesamtstadt.

Am 24.04.2019 hat sich der Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung, Straßen, Umwelt, Landwirtschaft und Landschaft mit der Sanierung der Wallanlagen und der Anbindung des ehemaligen Vorstadtbereichs Schlachte an die Innenstadt befasst. Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat am 30.04.2019 die Empfehlung übernommen, eine Vorbereitende Untersuchung in einem abgegrenzten Gebiet Wallanlagen – Von-Thünen-Ufer – Schlachtstraße durchzuführen.

In einer Bürgerversammlung am 08.05.2019 wurden den Eigentümern und Bewohnern im Untersuchungsbereich die vorläufigen Ziele einer erweiterten städtebaulichen Sanierungsmaßnahme Lohne-Schlachte-Hooksweg-

Wallanlagen erläutert und die Schritte der Vorbereitenden Untersuchung dargelegt. Besonders vertieft wurden die Erkenntnisse aus der Bearbeitung des Masterplans „Wallanlagen“ sowie die Problematik der mangelnden Anbindung des Schlachte-Viertels an die Kernstadt. In der Veranstaltung wurde ein Workshop zum Thema veranstaltet, der großes Engagement der Teilnehmer erkennen ließ. Am Ende der Veranstaltung wurde ein mehrseitiger Fragebogen ausgegeben, der besonders das Interesse der Eigentümer und Bewohner an einer Sanierung des Erweiterungsbereiches erkundet.

Die Erörterungen auf der Bügerversammlung, die interessanten Vorschläge aus dem Workshop und die Ergebnisse der Fragebogen-Aktion lassen eindeutig eine große Zustimmung zu der angestrebten Sanierungsmaßnahme erkennen. Kritisch gewürdigt wurde, dass der Erweiterungsbereich nicht schon 2019 Bestandteil des Sanierungsgebiets IV gewesen ist.

Der Rat der Stadt Jever hat am 23.05.2019 den förmlichen Einleitungsbeschluss nach BauGB § 141, 3 gefasst. In der Beschlussvorlage vom 17.04.2019 sind die vorläufigen Ziele und Zwecke der beabsichtigten Sanierungsmaßnahme aufgezeigt.

Die Komponente Städtebaulicher Denkmalschutz fördert eine intensive Betrachtung der Denkmalwürdigkeit von Strukturen und Substanzen. So wurden auch Gebäude untersucht, die zwar in Sichtweite des Boden- und Kulturdenkmals „ehemalige Wallanlagen“ liegen, aber außerhalb des Geltungsbereichs für die Vorbereitenden Untersuchungen. Es hat sich ergeben, dass eine Einbeziehung weiterer Grundstücke mit denkmalgeschützten oder erhaltenswerten Gebäuden nicht geplante zusätzliche Maßnahmen mit wesentlich höherem Aufwand erfordert. Die Durchführung der bisher angestrebten Maßnahmen im abgegrenzten Bereich würde eventuell erschwert.

Auswertung: Workshop am 08.05.2018

Thema	positiv	negativ	Ideen
Wahrnehmung	<ul style="list-style-type: none"> - Positiv, dass es sie gibt! - Verschönern des Stadtbild - Beruhigend - Als Grenze zwischen Altstadt und Grüngürtel - Bisher im Wesentlichen gegen Eingriffe geschützt - Einmalig als Ensemble mit Schlossgraft und Altstadt 	<ul style="list-style-type: none"> - Gar nicht - Langweilig (x2) - Unattraktiv (x3) - Nicht nutzbar - Lieblos - Uneinheitlich (x2) - Konfus - Undurchdacht - durcheinander - Schlosserplatz: ungeordnet, unübersichtlich - Vermüllt / dreckig (2x) - Renovierungsbedürftig 	
Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Nutzung grundsätzlich für alle Bürger und Besucher möglich - Spazieren (mit Hund, Familie) (x3) - Radfahren - Graffenreinigung und Müllsammeln - in Einzelfällen zu Fuß zur Umgehung der Innenstadt - „Enten“ versorgen - Verweilen und Beobachten der Wasservogel (Nutzung) 	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht zum Verweilen einladend - Verweilen kann man nur beim Mitscherlich-Denkmal und auf dem Spielplatz - jetziger Zustand des Minigolfplatzes 	<ul style="list-style-type: none"> - Mehr Spielplätze / Spiele (x2) - Minigolfplatz als attraktiver Bewegungsplatz - Attraktive Spielplätze mit „Lerneffekt“ z.B. Umwelt - Aufklärungspot für Umwelt, Tiere, Abfall - Hundefreilauffläche - Verweil- und Aktivitätspunkte in der Anlage integrieren (zB. Baum mit Schaukel, etc) - Nischen zum Verweilen schaffen - Schlosserplatz - Karl-Jaspers-Anlagen: Verweilmöglichkeiten schaffen (x2) - Ordnungspersonal für evtl. freilaufende Hunde, speziell in der Brutzeit und auch für das Wegräumen von Müll und Hundehinterlassenschaften. Hier passiert gar nichts. - Regelmäßige Begehung durch Ordnungspersonal - Verbesserung der Wegführung durch ein einheitliches Bild - Andere Wegführung (Vorschwenken i.S. des alten Kunzepians) (x2) - Wege in Abständen verschwenken, ausweiten, Buchten mit mehreren Bänken schaffen - Runde Wegführung mit evtl. unterschiedlichen Ebenen zur Erinnerung an den Wall - Fußrundweg reaktivieren - Gute Wegführung auch für Senioren und Radfahrer (abgerundete Wegführung) - Pflasterung um Graffenhaus herum großzügig erweitern, damit Passieren von Norden aus geführt und erkennbar wird - Pflasterung des Graffenhauses zum Becken hin vollständig bis an das Gebäude anführen (dann kann man auch die Aushänge lesen) - Beim Graffenhaus zu eng (mit aufgespanntem Regenschirm stößt man an Pfeiler, Rollstuhl) - Schlosserplatz - Karl-Jaspers-Anlagen: Verkehrsführung ändern (x3), vor allem für Fußgänger und Radfahrer und Autos neu ordnen (gefährlich, undurchdacht, unübersichtlich) - Blumenstraße / Lindenallee -> Tempo 30 km/h - Geschwindigkeitsbegrenzung: ohom. B 210 an den Graffen durch Bremsschwellen auf 30 km/h reduzieren - Doppelfunktion Rad / Fußweg an der Wasserfortstraße / Nordseite aufheben / Radweg von den Gebäuden wegverlegen. Durch Gebäude nicht einsehbar, evtl. neuen Radweg auf der Südseite der Wasserfortstraße - Sand- und Kieswege - Ökologische Materialien sollten verwendet werden, um dem alten Baumbestand Luft zu geben
Wege	<ul style="list-style-type: none"> - Erreichbarkeit der angrenzenden Stadtbereiche - Verbindung zu den Straßen akzeptabel - Sandböden mit ein wenig Rollsplit - Sandwege (sollten aber trocken gelegt werden) 	<ul style="list-style-type: none"> - Kein Konzept zur Wegführung / Weggestaltung erkennbar (x2) - Gradlinig / zu gerade (x4) - Wege werden als reine Verbindungen zwischen angestrebten Zielen wahrgenommen - Schmale Wege erschweren ein Verweilen (x2) - Begegnung Kinderwägen, Rollstuhlfahrer, Fahrradfahrer problematisch - Fehlende Ausweichmöglichkeiten bei Gruppen / Fahrradfahrer/Personen, die verweilen und sich unterhalten wollen - für Radfahrer schlechte Wegführung - Naturwege für Kinderwagen und Menschen mit Bewegungseinschränkungen schwer passierbar - Unterschiedliche Materialien 	

<p>Möblierung</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Zu wenige Müllimer (falsche Platzierung) - Wenig Bänke - Platzierung der Bänke lädt im Wesentlichen nicht zum Verweilen ein (x2) - Bänke stehen eher falsch - Sitzmöglichkeiten direkt an der Pferdegraft - Wege werden nicht ausreichend beleuchtet - Teilweise unnötige Abgrenzung durch Zäune (Schlosserplatz) (x2) 	<ul style="list-style-type: none"> - Möblierung mit historischem Flair (z.B. Bänke in Gussisenoptik) - Einheitliche Bänke (grün) – andere in Absprache mit Sponsoren austauschen - Fassaden- und Baumbeleuchtung (farblich änderbar für Events) - Beleuchtung der alten Baumbestände - Mehr Lampen aufstellen und gut positionieren (z.B. Ein- und Übergängen) (x2) - Längere Beleuchtung in der Winterzeit - Einheitliche Beleuchtungskörper mit Sparlampen (siehe Schlosserstraße) - sehr gute Beleuchtung für Zugang Mettoker (Jeversches Wochenblatt/ Spielplatz, Verweilfläche (Übergang Blankgraft / Pferdegraft) - Karl-Jaspers-Anlagen - Schlosserplatz: Sichtverbindung durch Beleuchtung, Verweilflächen und Möblierung betonen (x2) - Hinweisschilder zur Natur (Bäume, Wasservögel, Umweltschutz) - Alte Sachen nachbauen (Entenburg, Stadttor, Zugbrücken, Stege) - Massives Stadttor - Torbögen zur Einladung der Wegbegehung (x3) - kleine attraktive Zaunelemente - Evtl. kleine Fußgängerbrücken aus Holz - Pulverisierte Metallzaunelemente vermeiden - Mehr Abfalleimer an den Banken - Separate Abfalleimer für Hundekot-Beutel (nicht in der Nähe der Bänke) 	
<p>Übergänge</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Zugang zum Rundweg beim Fräulein-Marien-Denkmal nicht erkennbar - Übergänge – Schlosserplatz / Fräulein-Marien-Denkmal / Mettoker nicht deutlich 	<ul style="list-style-type: none"> - Übergänge zwischen Graften attraktiver und eindeutiger - „Zugbrücken“ als Übergang 	
<p>Kontur / Sichtbeziehung</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Bepflanzung zwischen Straßen + Wegen - Teilweise bereits begrünte Abgrenzung zu Straßen (x2) - Von den Wegen nach Außen klare Sicht - Sicht zur Durchgangsstraße vorhanden - Alte Bäume sind prägnant und verdecken die Sicht nicht - Klare (Sicht-) Verhältnisse beim Mitscherlich-Denkmal (x2) - Schlosserplatz - Karl-Jaspers-Anlagen: Sicht gut, aber durch Möblierung, Wege nicht genug betont 	<ul style="list-style-type: none"> - Einheitliches Erscheinungsbild fehlt - Ränder sind im Wesentlichen ohne Ideen angelegt - Fräulein-Marien-Denkmal/ Graftenhaus: Sichtbeziehung zu Schloss fehlt - Sichtbeziehung zur Altstadt an Wegen durch Gebüsche verhindert (x2) - Parkplätze an den Anlagen stören das Erscheinungsbild durch parkende Autos 	<ul style="list-style-type: none"> - Bessere Abgrenzung zur Hauptstraße ohne die Sicht für Auto / Rad zu versperren - Ohne durchgehende Randbepflanzung sieht man die Häuser? Fräulein-Marien-Straße/Am Wall -> man motiviert die Hauseigentümer zur Gestaltung!?! Druck der öffentlichen Meinung/eigenes Umdenken - Keine Autos direkt an den Anlagen - Freier Blick wie bei Mitscherlich-Denkmal - Rückbildung vereinzelter Wallanlagen als Sichtschutz und zum Schutz der Tiere (Autos)
<p>Bepflanzung</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Baumbestand (x7) - Im wesentlichen guter Pflanzzustand - Teilweise gute Bepflanzung zur Abgrenzung der Straße (Am Wall) - Einzelne Inseln wie z.B. Pferde- und Prinzengraft 	<ul style="list-style-type: none"> - abwechslungsarm - langweilig (x2) - pflegeleicht (x2) - Zu wenig - fehlende Büsche, Pflanzen, Blumen (x2) - zugewachsen 	<ul style="list-style-type: none"> - Blütenvielfalt (x2) - Mehr Büsche und Stauden - Gestaltung von Rabatten - Rosengarten / Rosenbeete (x3) - Nischen und Pflanzinseln unter Bäumen schaffen - Vorhandenen Allee-Charakter wieder betonen - Mehr Highlights, wie die Begrüßung aus Blumen - Unterschiedliche Ebenen und mehr Bepflanzung (abwechslungsreich und nicht nur Kirschlorbeer und Rhododendron)

		<ul style="list-style-type: none"> - Teilweise zu hohe Bepflanzung an den Rändern zur Altstadt - Büsche störend (Blickverbinding zur Altstadt) - Randbepflanzungen entfernen - Nadelgehölz eher störend - Bepflanzung und Schutz am Vor-Thünen-Ufer fehlt komplett 	<ul style="list-style-type: none"> - Gesamte Randbepflanzung entfernen - Duhmsgraft, Pferdegraft, Blankgraf: an der Seite zur Altstadt Randbepflanzung entfernen (x2) - Büsche (Rhododendron, Rotdorn) beseitigen (x2) - dezentrale Pflanzinseln mit einheimischen Gehölzen schaffen in der Fläche anlagen (Tierschutz) – abgesetzt von den Wegen (x3) - Karl-Jaspers-Anlagen: Platz zum Verweilen mit Beleuchtung und Pflanzen betonen - Büsche im Bereich Fräulein-Marien-Denkmal/Graffenhaus entfernen
Wasser		<ul style="list-style-type: none"> - Zugeschlamm - Algenbildung ist ein Problem 	<ul style="list-style-type: none"> - Brunnenbacken (zentral) - Mehr Springbrunnen -> größere Belüftung durch Wasserfall, -läufe, Spiele (x2) - Brücke – Verbindung zur kleinen Burgstraße - Verweilflächen am Wasser schaffen (x2) - Stege und Zugangsmöglichkeiten schaffen (x3) - Neigungswinkel der Böschung überdenken - Keine Betonwannen als Wasserflächen - Pferdegraft und Duhmsgraft verbinden - Prinzengraft: Böschung oben erweitern, mehrere Bänke zum Verweilen am Wasser aufstellen, Standort der Beleuchtung ordnen! - Pferdegraft: Steg am Ostufer mit Zugang zum Wasser in Verbindung mit einer Verweilfläche (Minigolfplatz) - Rückbildung vereinzelter Wallanlagen als Sichtschutz und zum Schutz der Tiere (Autos) - Schwimmendes Schloss - Entenhäuser auf den Inseln
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> - (leider) geringer Bestand an einheimischen Wasservögeln 		<ul style="list-style-type: none"> - mehr Tiere - (sichere) Brutzonen (x2) - Nistkästen in Form historischer Häuser - Futterautomat, Fütterungshinweise -> weniger Müll
Denkmal	<ul style="list-style-type: none"> - Beschilderung der Denkmäler - Klare Gestaltung des Mitscherlich-Denkmal - Fräulein-Marien-Denkmal - Mitscherlich-Denkmal 	<ul style="list-style-type: none"> - Denkmäler gehen teilweise unter (z.B. Schillerlinde und volkerschlacht-Linde) - Fräulein-Marien-Denkmal könnte als Denkmal mehr aufgewertet werden. Hier kann eine sinnvolle Bepflanzung helfen - Wuppgalgen könnte noch mehr in den Fokus durch eine bessere Wegeführung gestellt werden 	<ul style="list-style-type: none"> - Ortsgebundene Denkmäler (Warum Völkerschlacht Leipzig als Denkmal in Jever?) - Schillerlinde als Insel mit Brücken - Fräulein-Marien-Denkmal: rundherum freilegen und begehbar machen, durch Möblierung, Pflasterung, Beleuchtung stark betonen - Fräulein-Marien-Denkmal mit Torbogen im Hintergrund als eigenständiges Denkmal - An Denkmälern: Plätze wie bei Mitscherlich-Denkmal schaffen

Stadt Jever

Jever, den 29.07.19

Sitzungsdienst

<input type="radio"/> Abteilung 1	<input type="radio"/> Bürgermeister
<input type="radio"/> Abteilung 2	<input type="radio"/> Sekretariat
<input type="radio"/> Abteilung 3	<input type="radio"/> Gleichstellungsbeauftragte
<input checked="" type="radio"/> Abteilung 4	<input type="radio"/>

Auszug aus der Niederschrift

Gremium: Rat der Stadt Jever

Sitzungstag: 23.05.2019

TOP 9. Erweiterung des Sanierungsgebietes Jever IV "Lohne/Schlachte/Hooksweg" um den Bereich der Wallanlagen;
hier: Einleitungsbeschluss

BauPlanA Nr. 29 vom 24.04.2019

VA Nr. 44 vom 30.04. 2019

Vorlage: BV/0771/2016-2021

Der Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 Abs. 3 BauGB für das in der Planunterlage dargestellte Untersuchungsgebiet des geplanten Erweiterungsgebiets des bestehenden Sanierungsgebiets Jever IV wird beschlossen.

Die Verwaltung wird beauftragt:

- den Beschluss zu den vorbereitenden Untersuchungen ortsüblich bekanntzumachen;*
- das integrierte städtebauliche Konzept (ISEK) fortschreiben zu lassen;*
- die Bürger zu beteiligen und die möglichen Sanierungsziele mit den Bürgern und sonstigen betroffenen Personen, Institutionen und Trägern öffentlicher Belange zu erörtern;*
- einen Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen und das fortgeschriebene integrierte städtebauliche Konzept vorzulegen;*
- die sonstigen Inhalte und Verfahrensschritte des BauGB zu berücksichtigen bzw. vorzunehmen.*

Bild Nr. 5: Beschlussprotokoll zur Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen

II Bestandsanalyse – städtebauliche Missstände

1.0 Raum- und Flächen-Struktur

(Mis = städtebaul. Missstände / San = Sanierungsvorschlag)

Die ehemaligen Wallanlagen sind heute allseitig in den Stadtraum Jevers eingebunden. Neubauf lächen sind rings herum entstanden. Dennoch ist die Topografie der historischen Wallanlagen in Teilen erhalten geblieben. Die charakteristischen Wälle, Bastionen und Vorwerke sind jedoch nach der Entfestigung der Stadt weitestgehend verloren gegangen. Auch der Charakter eines die gesamte Altstadt umschließenden Grünbereichs ist durch die Errichtung der Gebäude an der Wangerstraße sowie die erhebliche Verengung des Grünbereichs an den Karl-Jaspers-Anlagen gestört worden.

Der Verlauf der ehemaligen Wassergrabens ist durch die verbliebenen Graften und durch Wege- und Straßenverläufe noch nachzuvollziehen.

(Mis) Ausstattung

Die Möblierung und Beleuchtung zeichnet sich aktuell durch ein uneinheitliches Aussehen und nicht immer nachvollziehbare Standorte aus, zudem sorgt die mangelhafte Beleuchtung für Unsicherheitsgefühle bei Nacht. In Teilen werden die Bereiche unnötigerweise durch Zäune abgegrenzt. Fehlendes Leitsystem durch die Wallanlagen. Fehlende Hundekotbeutelstationen.

(San) Ausstattung

Die Möblierung sollte aufeinander abgestimmt sein und an den besonders attraktiven Stellen platziert werden, jedoch sollte diese in halbwegs regelmäßigen Abständen platziert werden, um vor allem auch älteren Menschen ausreichende Rastmöglichkeiten bieten. Die Wahl der Objekte sollte nach Möglichkeit an historische Vorbilder angelehnt werden. Etablierung eines Orientierungssystems durch Informationstafeln, Hinweisschilder oder auch z.B. Leitsteine.

(Mis) Graften

Leider ist kein unmittelbarer Zugang zum Wasser mehr möglich. Nur noch kleiner Bezug zu den vielfältig genutzten historischen Graften. Geringe Attraktivität durch monotone Ufergestaltung, geringem Wasservogelbestand und teilweise sehr schmalen Uferstreifen. Optische Beeinträchtigung durch marode Anlagen z.B. Steganlage an der Prinzengraft. Teilweise Austrocknung der Graften im Sommer. In Teilbereichen schadhafte Uferflanken und defekte Fußsicherungen in Form maroder Schlengen. Nahezu keine Wasserbewegung und Eintrag von Fremdmaterial führen zu schlechter Wasserqualität mit Algenbildung und Verschlammung. Verdacht auf Altlasten durch frühere Müllentsorgung u.a. Bauschutt und Gewerbemüll in der Prinzengraft.

(San) Graften

Schaffung und Instandsetzung von Zugangsmöglichkeiten zum Wasser in Form von Stegen und Sitzstufen. Einsatz eines Floßes zur Belebung der Graften in Anlehnung an die historische Pflege und Nutzung der Graften. Abflachung der Böschungen. Schaffung naturnaher lebendiger Uferstrukturen als Rückzugsort für Tiere und zur Reinigung des Wassers. Reduzierung der Breite der Straße Von-Thünen-Ufer zugunsten der Graftufer. Untersuchung und Verbesserung der Festigkeit und Dichte von Ufer und Grund der Graften. Sicherung des konstruktiven Aufbaus der schadhaften und defekten Bereiche der Uferzonen. Sanierung der Wasserzuläufe und Schaffung einer Möglichkeit zur vermehrten Einleitung von Regenwasser um ausreichend Frischwasser zuzuführen. Untersuchung und ggfs. Sanierung vorhandener Altlasten in der Prinzengraft.



Bild Nr. 6: Pferdegraft

(Mis) Bepflanzung

Kein einheitliches Erscheinungsbild. Abwechslungsarme Gestaltung ohne Blütenreichtum bei hohem Anteil nicht heimischer Gehölze. Abrupter Übergang von den Straßen zu den Graftenböschungen mit übermäßiger gestalterischer Dominanz der Straße zu der Grünanlage. Parkende Autos ragen teilweise weit und ohne Abgrenzung in die Grünanlagen hinein. Teilweise kranke Bäume.

(San) Bepflanzung

Reduzierung der Straßenbreite Von-Thünen-Ufer. Einbeziehung der Geh- und Radwege sowie der Straße Am Wall und Abgrenzung von den Straßen Elisabethufer und Von-Thünen-Ufer. Abgrenzung der Parkierungen durch niedrige Hecken. Nutzung heimischer standortgerechter Gehölze. Erhöhung des Blütenreichtums durch Pflanzung zeitversetzt blühender insektenfreundlicher Arten. Rückschnitt von Baumkronen um den Alleecharakter zu stärken und Sichtbeziehungen zu schaffen.

(Mis) Wegesystem

Fehlendes Gesamtkonzept zur Wegeführung durch die Wallanlagen. Unterschiedliche Ausgestaltung der Wegeflächen. Notwendige Wiederherstellung der Nutzung der Wege als Erholungsbereich nötig, derzeitige Nutzung zumeist nur als Verbindungsweg zu den angestrebten Zielen. Teilweise zu schmale Wegbreiten für die Begegnung von Radfahrern Kinderwagen und Rollstuhlfahrern. Unbefestigte, schlecht befestigte Bereiche für manche Menschen schwer passierbar. Teilweise unzureichende oder mangelhafte Oberflächenentwässerung. Keine Betonung oder Einbindung einiger Denkmäler z.B. Fräulein-Marien-Denkmal, Wüppgalgen.

(San) Wegesystem

Aufbau eines barrierefreien Rundwegs mit Wiedererkennungswert und einheitlicher Gestaltung. Schaffung von ausreichenden

Ausweichmöglichkeiten. Ausbau und Sanierung des Entwässerungssystems.
Gestaltung von Plätzen mit Rast- und Ruheflächen.



Bild Nr. 7: Johann-Albers-Weg



Bild Nr. 8: Prinzenallee

2.0 Bauliche Struktur

2.1 Baudenkmale und erhaltenswerte Gebäude

(s. Plan Nr. 6, S. 28)

Der Untersuchungsbereich ist in seiner charakteristischen Ausprägung in zwei Bereiche zu gliedern:

- Wallanlagen,
- Verbindungsbereich – Bindeglied von Wallanlagen und dem Sanierungsgebiet IV

Die Wallanlagen sind durch eine – wenn auch mehrfach heute gestörte – geschlossene Bebauung gefasst, die zumeist unter Denkmalschutz steht. Die Gebäudesubstanz reicht in Teilen in das 17. Jahrhundert zurück. Die äußere Gestalt wurde bei allen Gebäuden bis heute vielfach verändert, sodass auch einige Verunstaltungen bestehen. Insgesamt stehen hier 13 Gebäude unter Denkmalschutz, weitere 20 sind unbedingt erhaltenswert – weil als raum- bzw. stadtgestalt- prägend – zu bewerten; nur 1 Gebäude leistet keinen Beitrag zur historischen Stadtgestalt.

Im Vorstadt-Zwischenbereich zwischen dem Elisabethufer, der Schlachtstraße und der Lohne stehen nur 2 Gebäude unter Denkmalschutz. Gleichzeitig sind nahezu alle als unbedingt erhaltenswert – weil raum- bzw. stadtgestalt- prägend – zu bewerten; nur 1 Gebäude leistet keinen Beitrag zur historischen Stadtgestalt.

Die historische Baustruktur ist seit der Entfestigung der Stadt weitestgehend erhalten geblieben. Die seitlichen Gebäude an den Ausfallstraßen besitzen mehrheitlich die historische schmale aber hohe Bauform auf tieferen Grundstücken. Die restlichen Gebäude an den historischen Wallanlagen sind üblicherweise nur eingeschossig und erscheinen somit deutlich breiter gelagert als an den Ausfallstraßen. Auch in diesen Bauten sind zahlreiche substanzielle Bauteile wie Keller, Brandwände, Dachkonstruktionen und Giebelwandteile aus

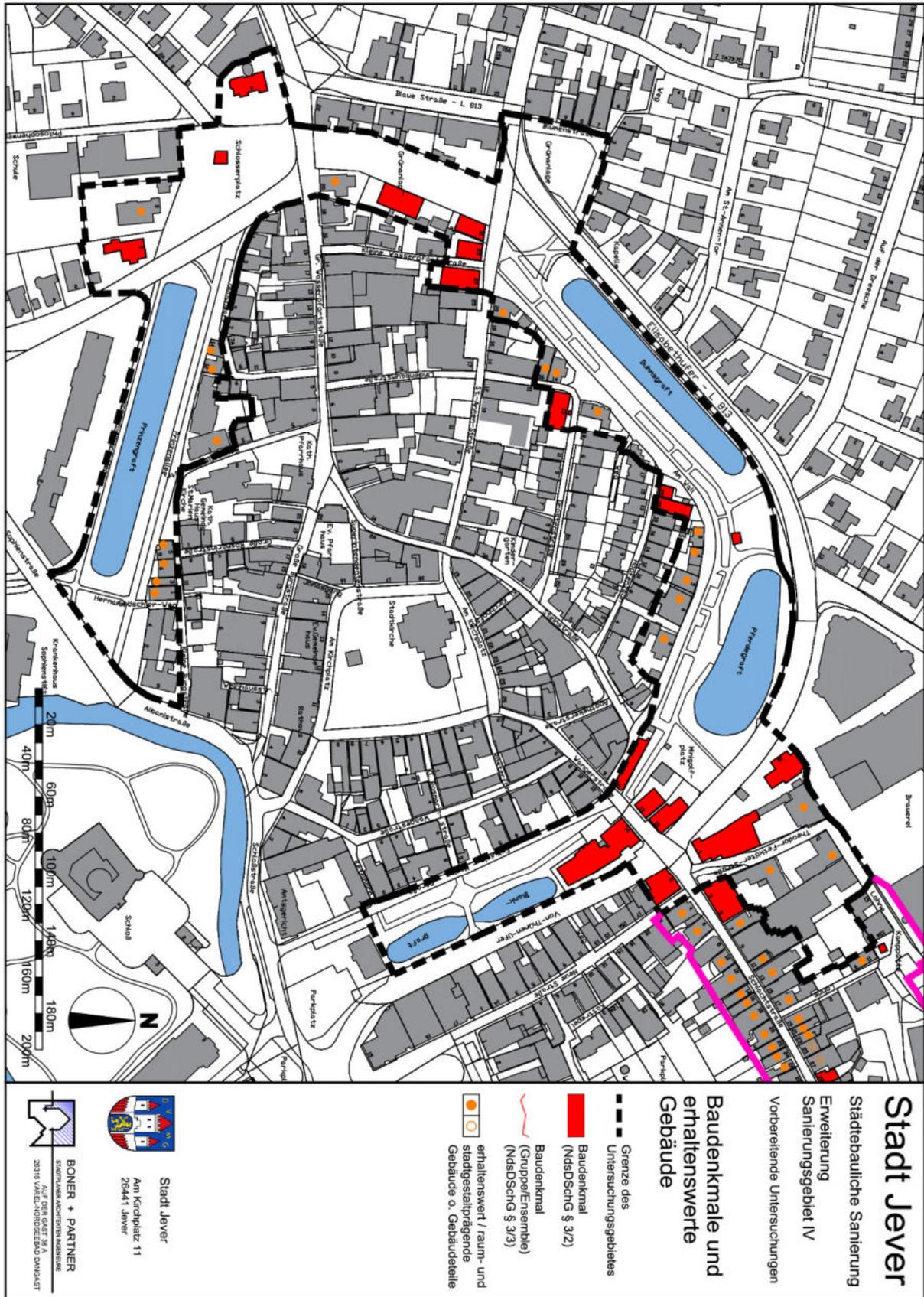
dem 17., 18. und 19. Jahrhundert, während die Fassaden Gestaltungsmerkmale des späten 18., des 19. und des 20. Jahrhunderts zeigen. Das gesamte Ensemble der Wallanlagen ist aufgrund ihrer herausragenden historischen Bedeutung und besonderen Stellung im damaligen wie heutigen Ortsgefüge als eines der bedeutendsten Denkmale der Stadt Jever zu betrachten.



Bild Nr. 9: Drostenstr. 13



Bild Nr. 10: St. –Annen-Str. 29,31



Plan Nr. 6: Baudenkmale u. erhaltenswerte Gebäude

2.2 Schäden und Mängel an der Bausubstanz

(s. Plan Nr. 7, S. 31)

(Mis = städtebaul. Misstände / San = Sanierungsvorschlag)

(Mis) Von 20 Gebäuden (vordere und rückwärtige Bauten zusammen) haben

1 Gebäude erheblichen Modernisierungsbedarf,

5 Gebäude mittleren Modernisierungsbedarf,

Die Defizite bei den Gebäuden wurden durch Inaugenscheinnahme festgestellt – innen liegende Defizite nur soweit von außen deutlich nachvollziehbar.

Schäden sind z. B. Risse, Brüche, Fäulnis, Rost, blätternde Farbe, zerstörte oder fehlende Teile etc.,

Mängel sind z. B. Alte Fenster, zu geringe Abdichtung, ungenügende Regenentwässerung, mangelnde Dämmung, verstopfte Lüftung etc..

Von insgesamt 41 Gebäuden im Untersuchungsgebiet sind 6 Bauten durch Schäden und/oder Mängel stark beeinträchtigt. Diese Defizite erfordern beispielsweise bereits eine Instandsetzungs-/Modernisierungs-Maßnahme in Form einer Fassadenrenovierung oder eines neuen Heizkessels, um umfangreichere Folgemaßnahmen zu vermeiden.

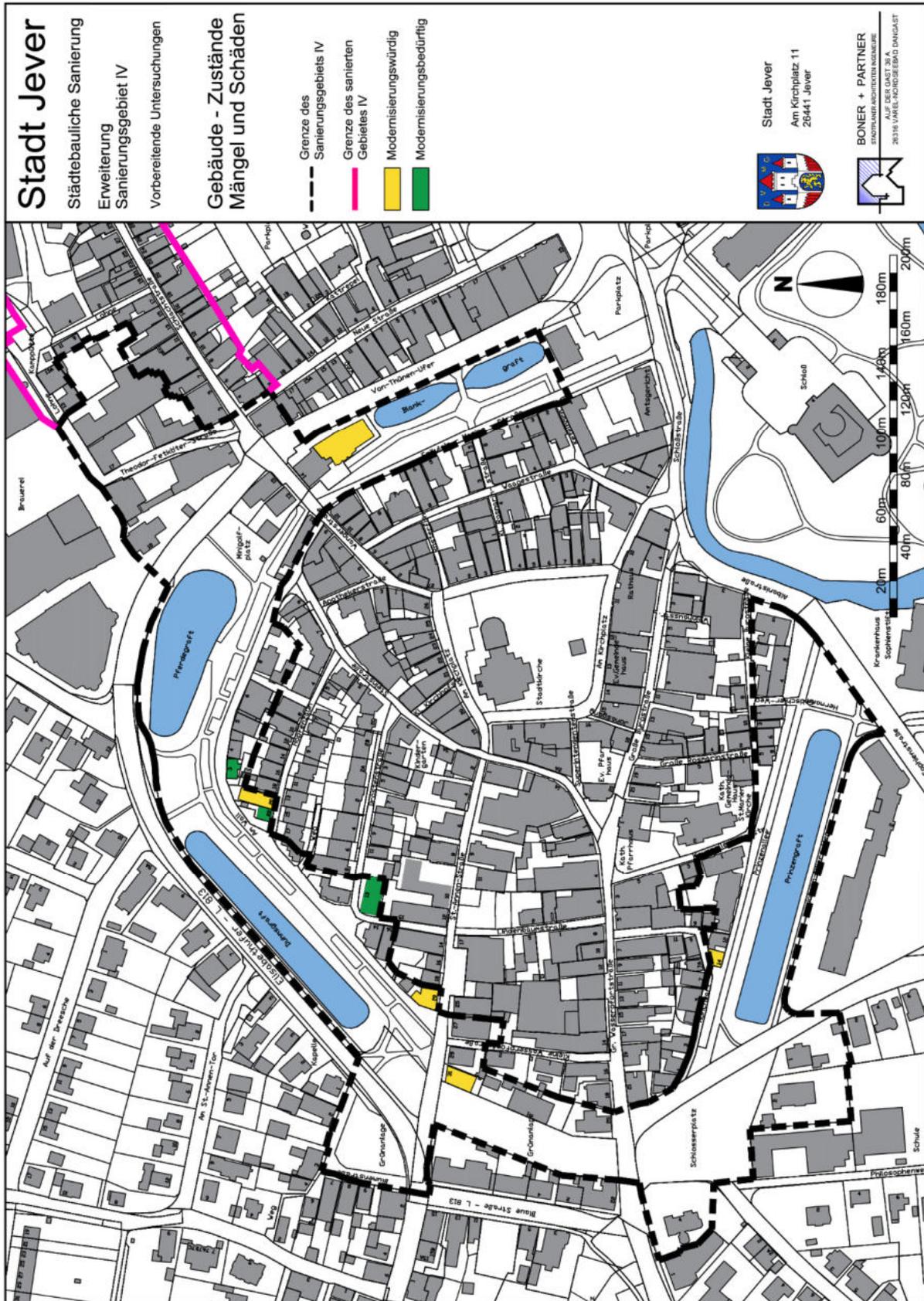
(San) Wie die Bestandsaufnahme gezeigt hat, sind 6 von 41 Gebäuden betroffen, die mittlere bis erhebliche Modernisierungsmaßnahmen erfordern, damit das Denkmal-Ensemble „Wallanlagen“ erhalten und zeitgemäß genutzt werden kann.



Bild Nr. 11: Hopfenzaun 22



Bild Nr. 12: Am Wall 3



Plan Nr. 7: Gebäude – Zustände, Mängel und Schäden

3.0 Nutzungsstruktur

(s. Plan Nr. 8, S. 33)

(Mis = städtebaul. Misstände / San = Sanierungsvorschlag)

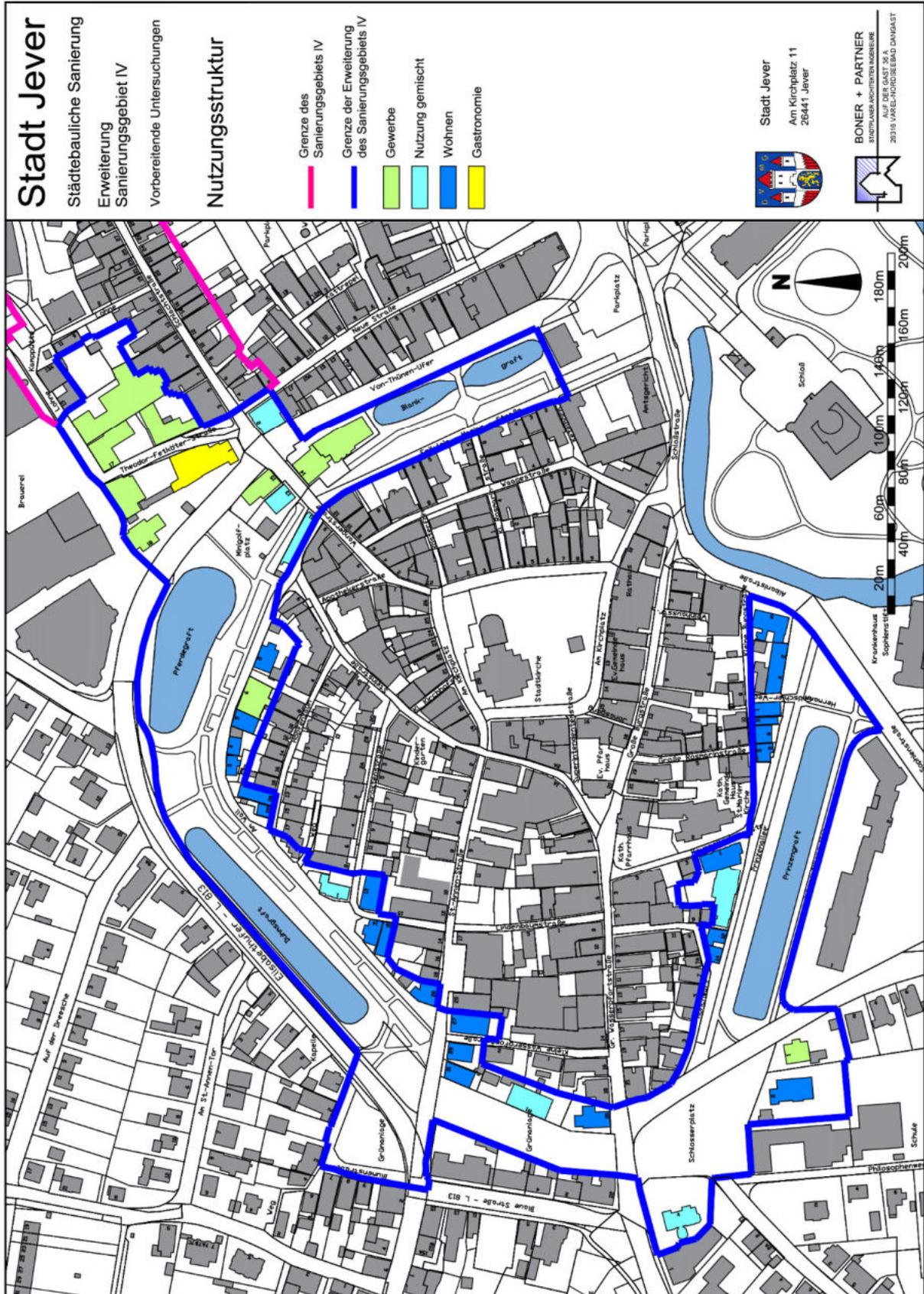
Die Verteilung der Hauptnutzungen im Untersuchungsgebiet spiegelt das Attraktivitätsgefälle in dem Raumfolgen stadtauswärts wieder.

Entlang der Wallanlagen dienen die meisten Gebäude einer Wohnnutzung, nur unterbrochen von einigen Gebäuden die zusätzlich zur Wohnnutzung als Büro oder Praxen genutzt werden, die eigentlich nahe liegende Gastronomie an den Grünbereichen fehlt völlig.

Im Bereich Wangerstraße / Schlachtstraße / Theodor-Fetkötter-Straße ist die Gewerbenutzung dominant, nur drei der Gebäude werden gemischt genutzt.

(Mis) Die bestehenden Nutzungen an den Wallanlagen bieten keine besonderen Anreize für Kunden, Besucher, Feriengäste oder Einwohner, die Erdgeschosszone wird überwiegend zum Wohnen genutzt. Die mögliche Anziehungskraft allein des Grünbereichs kann auf Grund der anderen geschilderten Misstände und mangelnder Barrierefreiheit zurzeit wenig zur Belebung der Wallanlagen beitragen.

(San) Durch die Sanierung und Verbesserung der Wallanlagen in Kombination mit der Behebung gestalterischer und instandhalterischer Mängel kann die Lage an den Wallanlagen deutlich attraktiver werden. Die Einrichtung eines Gastronomiebetriebes oder eines Kiosks kann zudem für eine Belebung der Wallanlagen sorgen.



Plan Nr. 8: Nutzungsstruktur

4.0 Städtebauliche Missstände

(Mis) Kiebitz-Platz

Der Kiebitz-Platz stellt sich als offener Raum ohne ausreichend begrenzende Wände dar. Es fehlen Orientierungsmerkmale. Die Fußgängerzone Schlachtstraße / Neue Straße ist von der Altstadt abgekoppelt. Der große offene Straßenraum steht in keiner wahrnehmbaren Beziehung zum Bereich der ehemaligen Wallanlage. Viele verschiedene Höhen und Beläge verstärken den Bruch der Raum- und Wegebeziehungen. In den anliegenden Gebäuden im Bereich Kiebitz-Platz und Straßenkreuzung Von-Thünen-Ufer können sich kaum attraktive Nutzungen entwickeln.

(San) Kiebitz-Platz

Erstellung einer niveaugleichen Oberfläche von Straßenkreuzung, bestehendem Kiebitzplatz. Gestaltung einer gemeinsamen Pflasterstruktur. Schaffung von ergänzenden raumbildenden Elementen z.B. Mauern, Bäume, Hecken. Ausgestaltung einer raum- und nutzungsgerechten Möblierung. Schaffung einer über die Straße Von-Thünen-Ufer reichende zusammenhängende Platzbeleuchtung.

(Mis) Blumenstraße

Dieser historisch zu den Wallanlagen gehörende Bereich ist heute nicht mehr als solcher erkennbar. Keine gestalterische Verbindung zu den Grünanlagen der Wallanlagen. Die derzeitige optische Gestaltung besteht aus dem ehemaligen Bunker ohne Informationen. Schlechter Zustand der Straße, der eine sichere Nutzung nicht mehr gewährleistet. Nutzung der Straße zum ungeordneten Abstellen von Fahrzeugen.

(San) Blumenstraße

Errichtung eines Aussichtspunkts evtl. angelehnt an die Walltoranlagen als Anziehungspunkt. Rückbau des Bunkers und Entwicklung der Fläche nach historischem Vorbild. Sanierung der Straße mit einem tragfähigen Untergrund unter Beibehaltung der Pflastergestaltung.

(Mis) Schlosserplatz

Unübersichtliche ungeordnete Gestaltung. Gefährliche Verkehrsführung der Lindenallee. Nicht durchgängige Wegeführung von den Karl-Jaspers-Anlagen über den Schlosserplatz zur Prinzengraft. Keine verbindende Gestaltung und keine Verbindung zu den Graften erkennbar. Denkmale können keiner Struktur zugeordnet werden.

(San) Schlosserplatz

Neuordnung der Wegeführung zur Betonung eines Rundwegs durch die Wallanlagen. Betonung der Verbindung zur Prinzengraft durch gestaltete Straßenübergänge. Gestaltung von Platzbereichen mit Aufenthaltsqualität unter Einbindung der Denkmäler. Betonung der Sichtachse zwischen Schlosser-Denkmal und Schloß.

(Mis) Karl-Jaspers-Anlagen

Monotone Blütenarme Grünanlage ohne Aufenthaltsqualität. Kein Bezug zu den Graften spürbar.

(San) Karl-Jaspers-Anlagen

Umgestaltung des Wegesystems mit geschwungenen Verläufen. Anlage von Beeten mit ganzjährig blühenden Bepflanzungen. Gestaltung von kleinen Platzbereichen mit Sitzgelegenheiten. Betonung Sichtachse zwischen Schlosser - Denkmal und Mitscherlich - Denkmal

(Mis) ehem. Minigolfplatz

Ungenutzte größere Freifläche des ehemaligen Minigolfplatzes in den Wallanlagen ohne Aufenthaltsmöglichkeiten. Unattraktiv gestalteter enger Spielplatz für Kinder. Krähenester über möglichen Aufenthaltsflächen.

(San) ehem. Minigolfplatz

Umgestaltung des Minigolfplatzes zu einem Platz für alle Altersklassen. Schaffung von überdachten Aufenthaltsbereichen unterhalb der Krähenbäume. Anlage eines Brunnens in Kombination mit einem Wasserspielbereich für Kinder. Möglicher Kronenschnitt der Bäume um die dauerhafte Ansiedlung von Krähen in diesem Bereich zu vermeiden. Ansprechende Möblierung in einladend gestalteten Sitzbereichen. Schaffung einer gestalterischen Verbindung zum vorhandenen Spielplatz. Ausreichende Beleuchtung der Anlagen.

(Mis) Beleuchtung Bauwerke

Wahrnehmbarkeit der besonderen Denkmalensembles am Abend verbesserungswürdig. Sie werden nicht deutlich genug optisch aus der regulären Ortsstruktur hervorgehoben um als besonderes Denkmal zu wirken.

(San) Beleuchtung Bauwerke

Wirkung und Wahrnehmbarkeit der Denkmalensembles durch abgestimmte Illuminationssysteme verbessern. Anstrahlen von besonderen Denkmälern wie dem Schlosser – Denkmal oder Kiebitzbrunnen oder Baudenkmalen wie der Schlachtmühle. Beleuchtung Besonderer baulicher Elemente wie z.B. der Galerie und der Flügel der Schlachtmühle.

(Mis) Beleuchtung Achse Kirchplatz Schlachtmühle

Wenig akzentuiertes Beleuchtungssystem. Abends keine Verbindung von Kernstadt und Schlachte erlebbar.

(San) Beleuchtung Achse Kirchplatz Schlachtmühle

Schaffung eines zusammenhängenden Beleuchtungssystems von Kirchplatz bis Schlachtemühle als Verbindung von Kernstadt und Schlachte. Betonung der Plätze Kiebitzplatz und Schlachteplatz als weitere Höhepunkte des Zentrums durch anstrahlen der begrenzenden Gebäude und Bäume.

III Städtebauliches Konzept

1.0 Ziele und Zwecke der Sanierung

In den Erörterungen der Stadtvertreter und der Bürger sind die Ziele und Zwecke einer Erweiterung des Sanierungsgebiets IV auf die Wallanlagen und den Zwischenbereich Von-Thünen-Ufer/ Schlachtstraße vielseitig beleuchtet worden. Es haben sich verschiedene Forderungen ergeben.

- Verknüpfung der Kernstadt mit der ehemaligen Vorstadt Schlachtehafen zu einem funktionellen Gesamt-Innenstadtbereich
- Bildung eines ganzheitlichen Stadtraums aus Wangerstraße, Übergangsbereich Von-Thünen-Ufer und Eingang Schlachtstraße
- Sicherung und Entwicklung einer durchgängigen Altstadtidentität in diesem Raum, geeignet für Wohnen, Arbeiten, Bildung und Erleben
- Sanierung und Entwicklung der Wallanlagen als einen integrierten Stadtraum für Erholung, Freizeit, Kultur, Erleben und Klimapflege
- Hervorholung und nachhaltige Stärkung der Denkmalqualitäten des Stadtbereiches mit seiner städtebaulichen Struktur, der Bausubstanz, den Grünanlagen und der Infrastruktur
- Förderung der Angebote für Wohnen, Gewerbe und nachhaltigen Tourismus
- Verbesserung der verkehrlichen Vernetzung von Fußgängern, Radfahrern und Kfz-Verkehr in dem Altstadtbereich

2.0 Erweiterung des Sanierungsgebietes IV

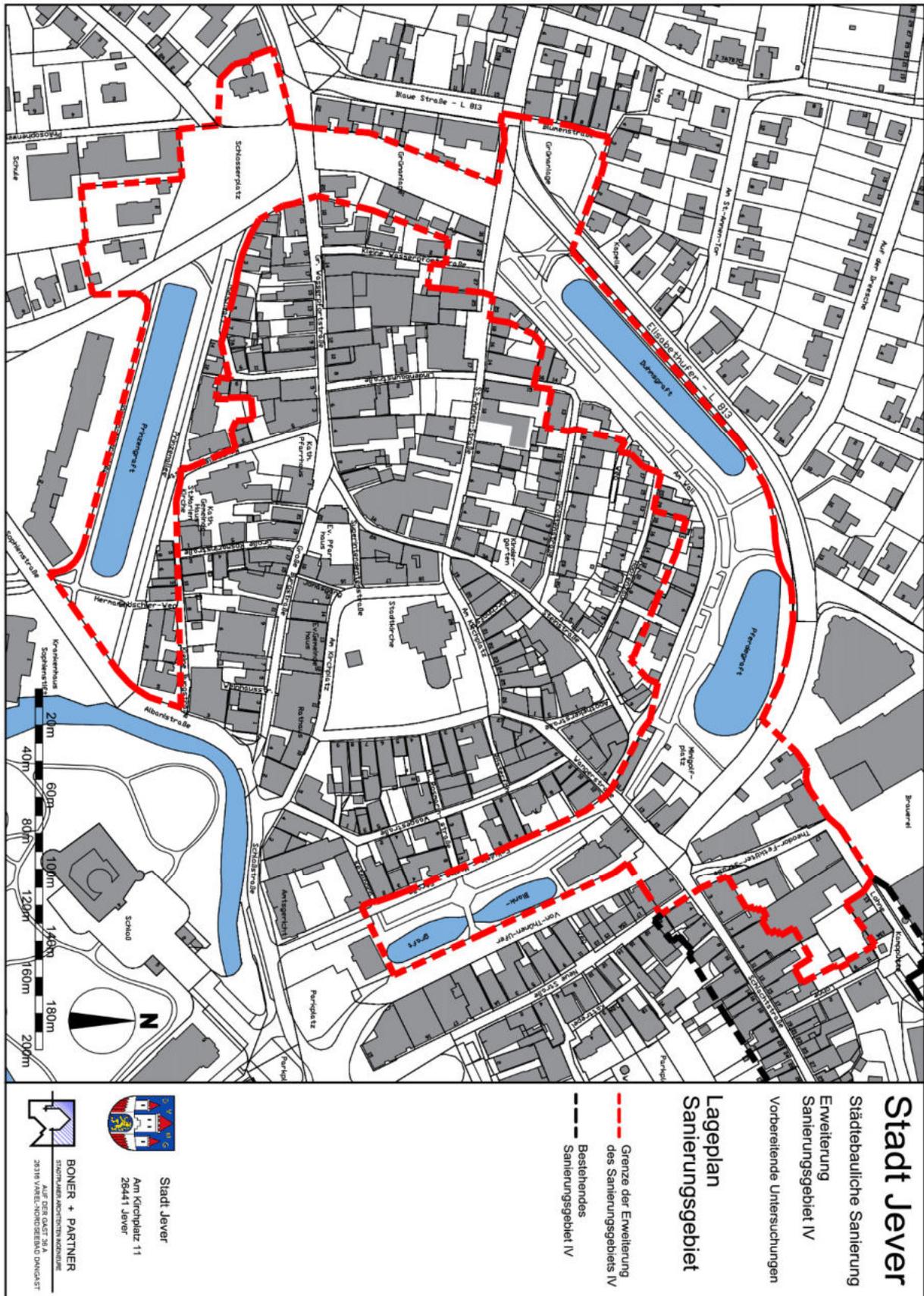
(s. Plan Nr. 9, S. 40)

Die Stadt hat die Ergebnisse der öffentlichen Erörterungen und sanierungsfachlichen Überlegungen in einem maßnahmenbezogenen Aufgaben-Katalog für den Geltungsbereich der Vorbereitenden Untersuchungen zusammengestellt.

- Beseitigung städtebaulicher Missstände als Substanz- und Funktionsschwächen.
- Attraktivierung der Altstadt als Wohnstandort insbesondere auch für junge Familien, Ausbau familiengerechter Infrastruktur, Verbesserung der Wohnumfeld- und Wohnbedingungen
- Erhaltung von baulichen Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung
- Besondere Berücksichtigung der Folgen der demographischen Entwicklung (z.B. durch Anpassung / Schaffung von Infrastruktureinrichtungen, Zielgruppenorientierung, z.B. Senioren), besondere Berücksichtigung der Interessen von behinderten Menschen, Barrierefreiheiten.
- Ausbau der Grünflächen, Steigerung der Naherholungsqualitäten, Verbesserung des Fuß- und Radwegenetzes.
- Maßnahmen zum Umweltschutz (z.B. Entsiegelung, Begrünung), Verbesserung von Grün- und Freiräumen in der Altstadt.
- Sanierung und Erhaltung stadtbildtypischer Bausubstanzen gemäß Zielen der Denkmalpflege und des Regionalen Raumordnungsprogrammes, Modernisierung von stadtbildprägenden Altbauten.
- Erhaltung des Stadtbildcharakters, Maßnahmen zur Stadtbildpflege.
- Umnutzung bzw. Revitalisierung historisch wertvoller Bausubstanzen mit Umbau des Gebäudebestandes z.B. für zeitgemäßes, barrierearmes Wohnen.

Die Vorbereitenden Untersuchungen haben ergeben, dass der abgegrenzte Durchführungsbereich auch als Geltungsbereich für eine städtebauliche

Sanierungsmaßnahme in der Komponente Städtebaulicher Denkmalschutz zugrunde gelegt werden sollte. Die derzeit bestehende Sanierungsmaßnahme wird zu einer Gesamtmaßnahme Lohne/Schlachte/Hooksweg/Wallanlagen im vergrößerten Sanierungsgebiet IV erweitert.



Plan Nr. 9: Untersuchungsgebietserweiterung

3.0 Zukünftige Funktion des erweiterten Stadtbereichs

(s. Plan Nr. 10: Räumlicher Zusammenhang, S. 44)

Als Schlüssel einer verbesserten Angebotsstruktur in Kernstadt und Schlachte-Vorstadt ist die hindernisfreie Durchgängigkeit des Altstadtraums zwischen Kirchplatz und Schlachte-Hafen zu sehen. Das bedarf eines attraktiven „Bindeglieds“ zwischen Wangerstraße und Schlachtstraße. Bereits in den VU 2014 ist aufgezeigt worden, dass die Einbindung des Schlachtebereiches in die aktive Innenstadtzone eine wesentliche Voraussetzung zur Sicherung und Entwicklung von Wohnen und Arbeiten in der überkommenen Schlachtehafen-Vorstadt ist. Schlachtstraße, Schlachtehafen-Platz und Hooksweg mit Mühle müssen ein Teil der Innenstadt werden.

Die Angebote von Handel und Dienstleistung in der Kernstadt und in der Vorstadt würden sich gegenseitig in Breite und Qualität ergänzen und stärken. Das Wohnen in der Altstadt würde sich vielfältiger in Art und Niveau gestalten. Gastronomie und Beherbergung beider Stadtbereiche können ihre Angebote besser aufeinander abstimmen und vernetzen. Der Besucher der Kernstadt, geführt durch den Lauf der Wangerstraße, gelangt ohne Hindernis zu den Einrichtungen der Jever-Brauerei, zum historischen Hafen, zur Schlacht-Mühle und zum alten Hookstief. Der Einkaufskunde vom Lebensmittel-Discounter soll ohne Hemmnis der Straße Von-Thünen-Ufer durch eine attraktive Schlachte auch in die Kernstadt geführt werden.

Die Bewohner und Besucher der Vorstadt erreichen die attraktive Naherholungs- und Freizeitzone Wallanlagen mitten in ihrer Innenstadt.

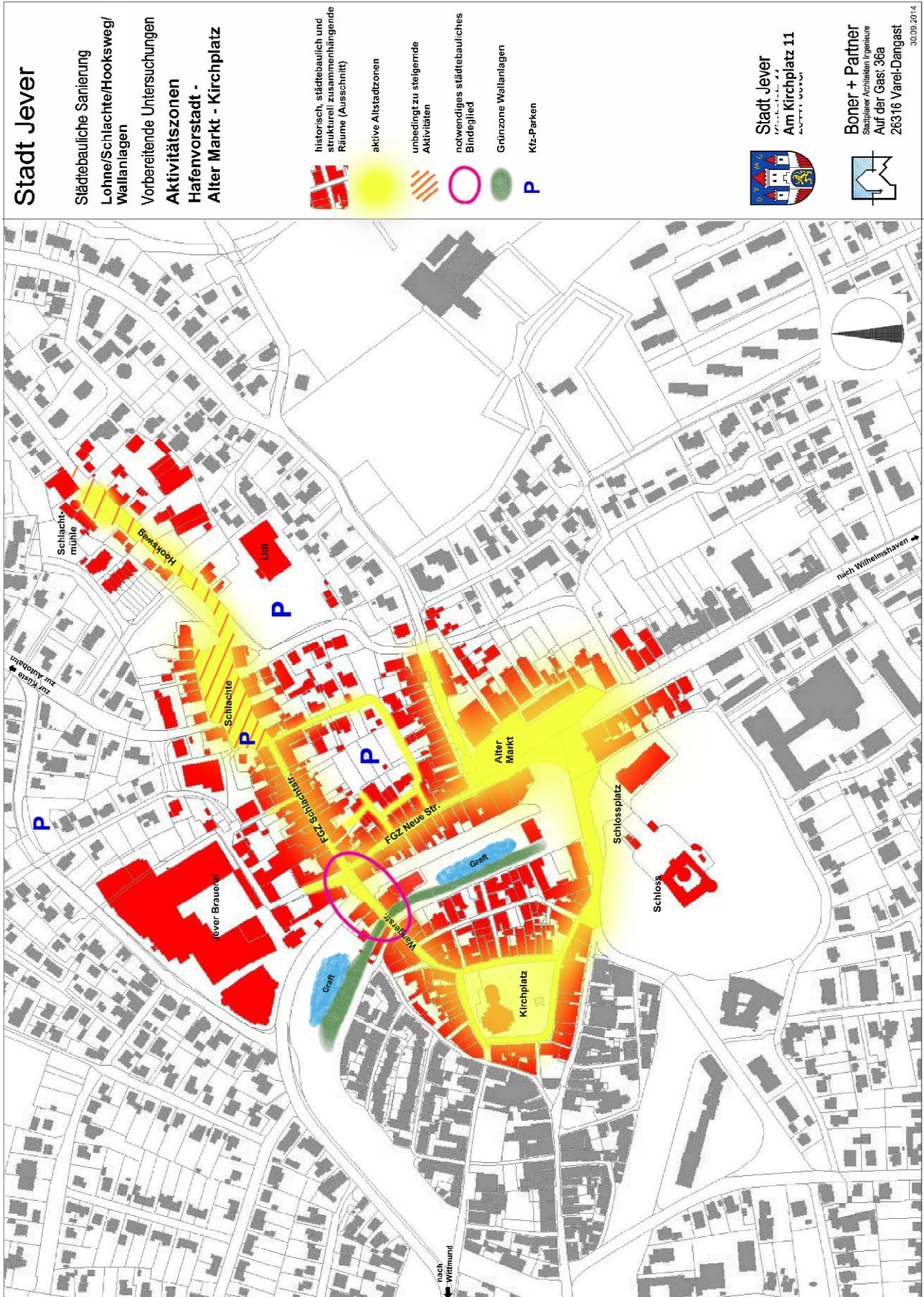
Die historische Stadtgeografie mit den Aktivitätszonen Kirchplatz, Alter Markt und Schlachthafen wechselseitig im Dreieck verbunden, bietet eine ideale Voraussetzung für eine förderliche Entwicklung vieler Lebensbereiche in der Stadt. Eine gesteigerte Wertigkeit von Wohnen und Arbeiten in diesem Stadtraum trägt wiederum wesentlich zu Erhalt und Pflege des Altstadtpotenzials in Form von Denkmal-geschützter und erhaltenswerter Bausubstanz und der historischen Stadtstruktur bei.



Bild Nr. 13: Blick vom Von-Thünen-Ufer auf Übergang Wangerstr. Schlachtstr.



Bild Nr. 14: Blick aus der Wangerstr auf Übergang Wangerstr. Schlachtstr.



Plan Nr. 10: Räumlicher Zusammenhang der Aktivzonen Schlachte - Kirchplatz - Alter Markt

4.0 Schaffung eines räumlichen Bindegliedes

In der Bestandsaufnahme Kapitel I wird auf die Wirkung der Straße Von-Thünen-Ufer als trennende Barriere zwischen der Kernstadt und der Schlachte-Vorstadt hingewiesen. Um dieser offenen Verkehrsfläche an der die Wangerstraße und die Schlachtstraße enden, ein Bindeglied für die beidseitigen Stadträume zu schaffen, bedarf es zuerst einer Drosselung des Kfz-Verkehrs auf der Durchgangsstraße. Mindestens gleichberechtigt mit dem Kfz-Verkehr sollten der Fußgänger- und Radfahrerverkehr aus der Schlacht- und Wangerstraße die Verkehrsflächen nutzen können, um gegenseitig störende Hemmnisse wie Ampelschaltung oder Zebrastreifen zu vermeiden.

Die Fläche zwischen den Gebäuden Schlachtstraße Nr. 1, 3 und 2 sowie Wangerstraße Nr. 13, 15 und 14 soll eine eigene atmosphärische Qualität erhalten, wie z.B. ein räumlich mit Gebäuden umfasster Platz. Die Fassaden von Bauwerken bilden „schützenden“ Raum, zwischen den umgebenden Gebäuden münden Straßen oder Wege in den Platzraum. Auch Bäume und Hecken können zur Raumbildung beitragen.

Die Gebäude enthalten Angebote und der Platz bietet Aufenthaltsmöglichkeiten, die von Fußgängern und Radfahrern gezielt oder en passant aufgesucht werden. Der neue Platzraum bekommt eine eigenständige anziehende Wirkung für Einwohner und Besucher und wird auf diese Weise ein Bindeglied zwischen den heute schon attraktiven Straßenräumen der Schlacht- und Wangerstraße.

Aufmerksamkeitsteigernde Wirkung haben die Zugänge zu den grünen Wallanlagen unmittelbar neben der Einmündung der Wangerstraße. Bauhistorisch befand sich hier das Wangertor. Der zukünftige Platzraum kann hier Bezüge zu der historischen Stadtstruktur hervorholen und an die verbindende Funktion des Stadttors zum Schlachtehafen erinnern.

5.0 Behebung von Missständen

5.1 Ordnungsmaßnahmen (BauGB § 147)

- Steigerung des Erlebniswertes sowie gestalterische und ökologische Aufwertung der Graften,
- Schaffung einer einheitlichen Möblierung und Verbesserung der Beleuchtungssituation der Wallanlage zur Steigerung der Aufenthaltsqualität,
- Bepflanzung der Wallanlagen unter Berücksichtigung historischer, gestalterischer und ökologischer Aspekte,
- Sanierung und Wiederherstellung des Wegesystems, Schaffung und Wiederherstellung von Platzbereichen mit Aufenthaltsqualität im Bereich der historischen Wallanlagen,
- Wiederherstellung eines städtebaulichen Zusammenhangs von Kernstadt und Schlachte – Bereich / Schaffung eines Platzraums als Bindeglied
- Gestaltung und Einbindung des Platzes an der Blumenstraße,
- Wiederherstellung der historischen Blumenstraße,
- Neuordnung und Gestaltung des Schlosserplatzes,
- Umgestaltung der Karl-Jaspers-Anlagen,
- Platzgestaltung Bereich ehemaliger Minigolfplatz / Spielplatz
- Gegebenenfalls:
 - Grunderwerb
 - Freilegen von Grundstücksflächen

5.2 Baumaßnahmen (BauGB § 148)

(s. Plan Nr. 9: Gebäudezustände, Mängel und Schäden, S. 34)

Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen privater Eigentümer an denkmalgeschützten, erhaltenswerten und ortsbildprägenden Gebäuden

6.0 Maßnahmen, Kosten- und Finanzierungsübersicht (BauGB § 149)

Maßnahmen, Kosten- und Finanzierungsübersicht

Erweitertes Sanierungsgebiet IV Lohne / Schlachte / Hooksweg / Wallanlagen Kosten- und Finanzierungsübersicht (nur Erweiterungsbereich)				
		Gesamt- kosten	Anteil Städte- bauför- derung	
A	AUSGABEN			
1.	Vorbereitung der Sanierung			
1.3	Städtebauliche Rahmenplanung, Modernisierungsvoruntersuchungen, sonstige Gutachten für den Erweiterungsbereich; pauschal	50.000	50.000	
1.4	Konzepte, Wettbewerbe, Gutachten für den Erweiterungsbereich, pauschal	50.000	50.000	
2.	Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsarbeit			
2.2	Informationsveranstaltungen, Flyer, Veröffentlichungen bezüglich des Erweiterungsbereiches; pauschal	15.000	15.000	
3.	Grunderwerb			
4.	Ordnungsmaßnahmen			
4.1b	Maßnahmen zur Bodenordnung durch Umlegung der Grenzlegung, Neuvermessung von Grundstücken; pauschal	20.000	20.000	
4.2b	Freilegung von Grundstücken im Erweiterungsgebiet; pauschal	25.000	25.000	
4.3b	Umzug von Bewohnern aus dem Erweiterungsgebiet; 4 Umzüge á € 2.500	10.000	10.000	
4.5	Gestaltung von Plätzen, Straßen, Wege und Wasserzügen			
4.5.13	Sanierung und Wiederherstellung des Wegesystems, Schaffung und Wiederherstellung von Platzbereichen mit Aufenthaltsqualität im Bereich der historischen Wallanlagen	720.000	720.000	
4.5.14	Bepflanzung der Wallanlagen unter Berücksichtigung historischer, gestalterischer und ökologischer Aspekte	200.000	200.000	
4.5.15	Steigerung des Erlebniswertes sowie gestalterische und ökologische Aufwertung der Graften	120.000	120.000	
4.5.16	Schaffung einer einheitlichen Möblierung und Verbesserung der Beleuchtungssituation der Wallanlage zur Steigerung der Aufenthaltsqualität	300.000	300.000	
4.5.17	Platzgestaltung Bereich ehemaliger Minigolfplatz / Spielplatz	120.000	120.000	
4.5.18	Gestaltung und Einbindung des Platzes an der Blumenstraße	250.000	250.000	
4.5.19	Umgestaltung der Karl-Jaspers-Anlagen	100.000	100.000	
4.5.20	Neuordnung und Gestaltung des Schlosserplatzes	100.000	100.000	
4.5.21	Wiederherstellung eines städtebaulichen Zusammenhangs von Kernstadt und Schlachte - Bereich / Schaffung eines Platzraums als Bindeglied	550.000	550.000	
	Zwischensumme Erweiterungsbereich	2.630.000	2.630.000	

Erweitertes Sanierungsgebiet IV Lohne / Schlachte / Hooksweg / Wallanlagen Kosten- und Finanzierungsübersicht (nur Erweiterungsbereich)				
		Gesamt- kosten	Anteil Städte- bauför- derung	
	Übertrag Erweiterungsbereich	2.630.000	2.630.000	
4.5.22	Wiederherstellung der historischen Blumenstraße	150.000	150.000	
4.6b	Sonstige Ordnungsmaßnahmen im Erweiterungsbereich; pauschal	30.000	30.000	
5.	Baumaßnahmen			
5.1.5	Zuschuss für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an denkmalgeschützten, denkmalwürdigen und erhaltenswerten Gebäuden im Sichtbereich der ehemaligen Wallanlagen I	390.000	390.000	
6.	Sanierungsmanagement			
6.1b	Sanierungsträger (Erweiterungsbereich) (pauschal)	150.000	150.000	
	Summe Ausgaben Erweiterungsbereich	3.350.000	3.350.000	
B	EINNAHMEN			
	Die Einnahmen können zzt. nicht genau ermittelt werden. Vorerst werden die Einnahmen pauschal geschätzt (Erweiterungsbereich)	200.000	200.000	
C	DURCH EINNAHMEN NICHT GEDECKTE KOSTEN	3.150.000		
D	FINANZIERUNG			
	Zu finanzierende Summe		3.150.000	
	Anteil Bund (1/3 von gesamt)			1.050.000
	Anteil Land Niedersachsen (1/3 von gesamt)			1.050.000
	Anteil Stadt (1/3 von gesamt)			1.050.000

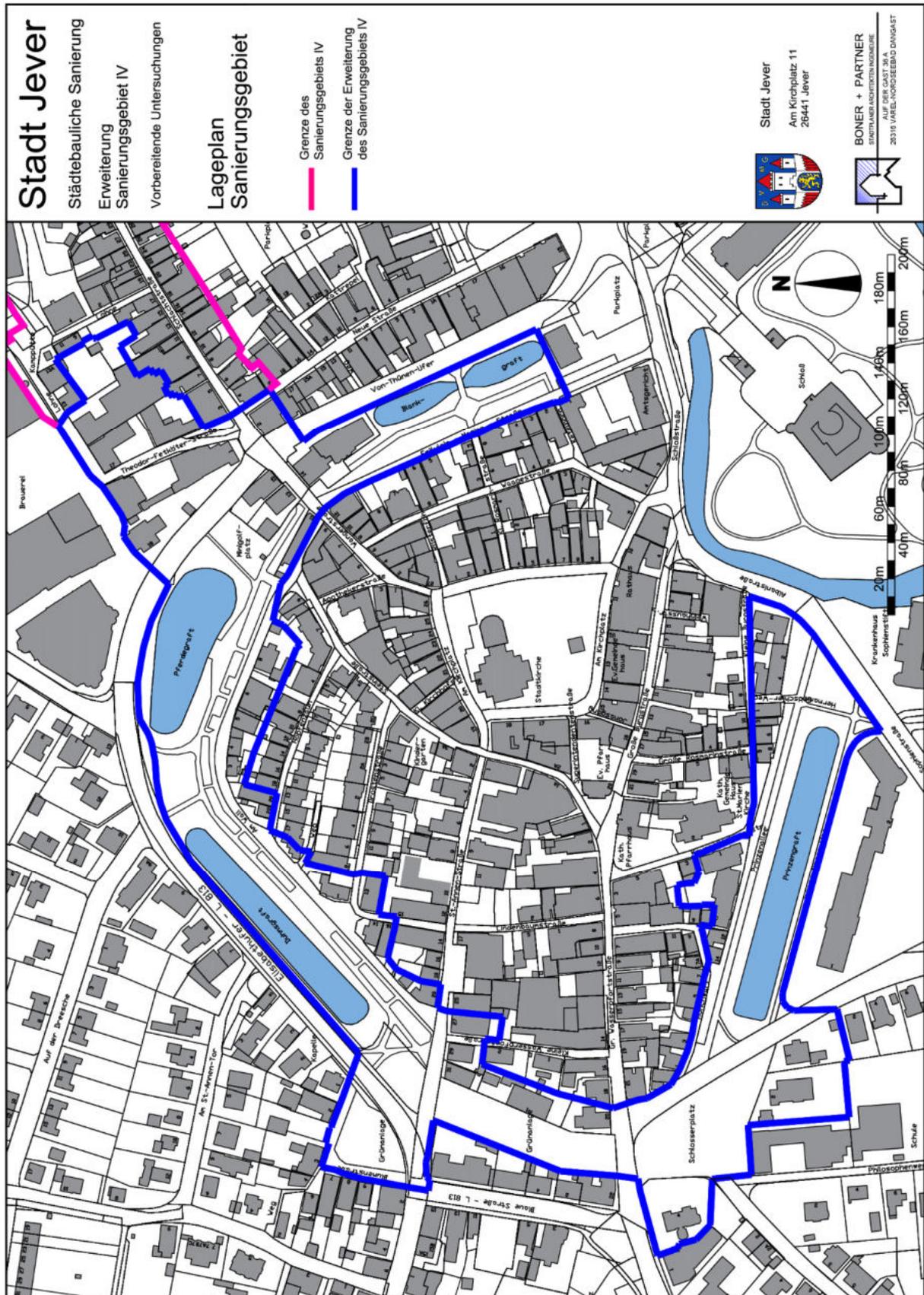
7.0 Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Vorbereitende Untersuchungen sind dazu bestimmt, erkennbare städtebauliche Missstände zu konkretisieren und zu lokalisieren. Die diesem Zweck dienende Analyse hat ergeben, dass das Untersuchungsgebiet „Wallanlagen“ in der Stadt Jever städtebauliche Missstände gemäß BauGB § 136 Abs. 2 aufweist. Im Sinne der zügigen Durchführung und unter Berücksichtigung der Realisierbarkeit wird daher die Erweiterung des Sanierungsgebietes IV „Lohne/Schlachte/Hooksberg“ um den Untersuchungsbereich „Wallanlagen“ angestrebt.

Das potenzielle gesamte Sanierungsgebiet umfasst eine Fläche von rund 10,5 ha.

Die genaue Abgrenzung ist der folgenden Abbildung „Abgrenzung des Sanierungsgebietes“ zu entnehmen.

(s. Plan Nr. 11, S. 49)



Plan Nr. 11: Abgrenzung des Sanierungsgebietes

8.0 Verfahren nach dem besonderen Städtebaurecht

Im bestehenden Sanierungsgebiet IV kommt das besondere Städtebaurecht nach Bau GB § 136 ff zur Anwendung. Auch für die Vergrößerung des Geltungsbereichs um die Wallanlagen und um den Übergangsbereich Von-Thünen-Ufer/ Schlacht-/ Wangerstraße wird zugrunde gelegt.

9.0 Begründung des qualifizierten öffentlichen Interesses an der Sanierung

Das Interesse der Eigentümer und Bewohner an der Sanierungsmaßnahme im Erweiterungsbereich gleicht dem seinerzeitigen Interesse und der Mitwirkungsbereitschaft für das Sanierungsgebiet IV.

Die Stadt Jever hat im Sanierungsgebiet IV bereits vier öffentliche Maßnahmen zur Ausführung gebracht. Von den Eigentümern wurden sieben Modernisierungsmaßnahmen an ihren Gebäuden durchgeführt. Vier weitere Modernisierungen sind in der Antrags- und Planungsphase.

Mit dem zur Zeit angestrebten Verfahren zur Erweiterung des Sanierungsgebietes sind viele Bürger in der Innenstadt angesprochen, weil die Wallanlagen für die gesamte Innenstadt ein hohes Gut der Wohnqualität in der Innenstadt darstellen. Ebenso wird bei verschiedensten Gesprächen mit Bürgern im Rathaus oder bei Beratungen im Sanierungsgebiet IV die stärkere Einbindung des Schlachte-Bereiches in die Innenstadt begrüßt.

In einem Vorgespräch mit dem Vertreter der unteren Denkmalbehörde des Landkreises Friesland anlässlich der öffentlichen Bürgerbeteiligung wurde aus der Sicht der Denkmalpflege die beabsichtigte Sanierungsmaßnahme ausdrücklich begrüßt. Besondere Aufmerksamkeit wird dabei auf die denkmalpflegerischen Qualitätsmerkmale des Boden- und Kulturdenkmals Wallanlagen und dessen Wirkung in der benachbarten bebauten Umgebung gelegt.

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Friesland ist immer wieder mit den Wallanlagen beschäftigt. Das Altern der Bäume und die punktuelle Krähenpopulation erforderten immer wieder besondere Aufmerksamkeit. So

wird auch der Naturschutz die geplante Sanierung begrüßen, da dieses Verfahren den Belangen des Naturschutzes eine geregelte Berücksichtigung bei allen Maßnahmen zusichert.

Auch für die Eigentümer von modernisierungswürdigen Gebäuden im zukünftigen Geltungsbereich ist das geregelte Verfahren gemäß Bau GB § 136 eine gewichtige Hilfe zur Abwicklung der sonst doch risikoreichen privaten Modernisierungsmaßnahme.

Die Stadt wird den betroffenen Trägern öffentlicher Belange die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung zur Prüfung und Stellungnahme vorlegen.

